

투자위험등급 1등급 [매우 높은 위험]					
1	2	3	4	5	6
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

이지스자산운용(주)는 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다. 펀드의 위험등급은 운용실적, 시장상황 등에 따라 변경 될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.

투자설명서

이 투자설명서는 이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형)에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 이 이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형)의 수익증권을 매입하기 전에 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형)
 2. 집합투자업자 명칭 이지스자산운용 주식회사
 3. 판매회사 판매회사 본·지점(주)국민은행, KB증권(주), 한국투자증권(주), 하나금융투자(주), (주)하나은행, (주)우리은행, 대신증권(주), 한화투자증권(주), DB금융투자(주), 삼성생명보험(주) 키움증권(주), 현대차증권(주), (주)부산은행, (주)경남은행
[판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다.]
 4. 작성 기준일 2023년 9월 15일
 5. 증권신고서 효력발생일 2023년 10월 27일
 6. 모집 또는 매출증권의 종류 및 수 투자신탁의 수익증권 최대 41,000만좌 (단, 환율에 따라 변동 가능)
 7. 모집 또는 매출기간 (판매기간) 판매회사는 2018년 10월 22일부터 2018년 10월 30일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금납입이 불가능합니다. 상기 모집(판매)기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정신고 하여 공시 할 예정입니다.
 8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소
 - 가. 집합투자증권신고서
전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → dart.fss.or.kr
 - 나. 투자설명서
전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → dart.fss.or.kr
한국금융투자협회 홈페이지 → kofia.or.kr
서면문서 : 금융투자협회 및 집합투자업자 홈페이지 참고
 9. 안정조작 또는 시장조성관련 해당사항 없음
- ※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후 (청약일 이후)에도 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다. 또한 이 집합투자증권은 『예금자보호법』에 의한 보호를 받지 않는 실적 배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

목 차 (CONTENTS)

요약정보

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 종류 및 형태
3. 모집예정금액
4. 모집의 내용 및 절차
5. 인수에 관한 사항
6. 상장 및 매매에 관한 사항

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭
2. 집합투자기구의 연혁
3. 집합투자기구의 신탁계약기간
4. 집합투자업자
5. 운용전문인력
6. 집합투자기구의 구조
7. 집합투자기구의 투자목적
8. 집합투자기구의 투자대상
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조
10. 집합투자기구의 투자위험
11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가
13. 보수 및 수수료에 관한 사항
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보
2. 연도별 설정 및 환매 현황
3. 집합투자기구의 운용실적

제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

제5부. 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

투자결정시 유의사항 안내

1. 투자판단시 증권신고서와 투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 간이투자설명서 대신 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.
2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
- 4. 원본손실위험 등 이 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서, 투자설명서 또는 간이투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.**
5. 집합투자증권은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 **실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않습니다.** 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 **예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않습니다.**
6. 판매회사는 투자실적과 무관하며, 특히 은행, 증권회사, 보험회사 등의 위탁판매회사는 단순히 집합투자증권의 판매업무(환매 등 판매행위와 관련된 부가적인 업무 포함)만 수행할 뿐 등 집합투자증권의 가치결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
- 7. 파생상품에 투자하는 집합투자기구의 경우 파생상품의 가치를 결정하는 기초변수 등이 예상과 다른 변화를 보일 때에는 당초 예상과 달리 큰 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있습니다.**
8. 이 집합투자기구는 **환매가 불가능한 상품(폐쇄형)**으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90 일 이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 **일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다.** 따라서, 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.

9. 투자자가 부담하는 선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금 금액 중 실제 집합투자 증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다. 또한, 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총 모집금액이 2,000 억원(환율에 따라 변동가능)에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.
10. 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 7 년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있으므로, 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 독일 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다. 한편, 이 투자신탁은 투자대상 부동산을 약 9,186.5 억원으로 매각할 경우 신탁원본 손실없이 상환이 가능할 것으로 예상되지만 해당 금액은 환율 및 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.
11. 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 반기별로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. (다만, 최초 회계기간은 이 투자신탁 설정일로부터 약 9 개월) 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실발생, 임차인 신용위험, 매각가하락, 차입금 조달시 제공한 담보 자산 가치 하락, 해당 국가의 세제 변화 등의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리계획을 관련 법령과 이 집합투자기구의 정관에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다.
12. 이 집합투자기구는 공모 모집예정 금액 외 주된 투자대상 부동산 감정평가금액의 55%~60%에 해당하는 금액을 차입하는 구조로 자금을 조달할 계획입니다. 다만, Debt Yield Ratio, LTV, 주요 임대차계약의 변동 따라 일정 기준에 미달하고 이러한 위반사항이 6 개월 동안 치유되지 않을 경우, 이때 이 투자신탁의 이익은 발생하여도 분배금 지급은 유보될 수 있고, 악화시 채무불이행에 빠질 수 있습니다.

※ Debt Yield Ratio : (연임대료 소득 - 운영업비용)/대출금액

예상 현금흐름(NOI)으로 대출금액 상환 능력을 평가하는 지표로, 예상 현금흐름(NOI)는 임대수익에서 운영업비용(임대인이 부담하는 수선유지비 등)을 제외하여 산정함.

13. 오피스 빌딩 등에 투자하는 이 투자신탁은 임차인의 사업실정, 현금유동성, 신용등급 하락 등의 상황이 발생하는 경우 임대료가 미수취 되거나 계약불이행 등 임차인 위험에 노출되어 있으며, 부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준 변화에 따른 공실률 증가로 투자손실이 발생할 위험에 노출되어 있습니다.

14. 이 투자신탁은 환율변동위험 제거를 위한 환헤지 전략을 실행하지 않습니다. 따라서 투자자는 독일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 환헤지계약 조기종료에 인해 발생한 정산금은 미국 달러 환율변동에 노출됩니다.

- 이 투자신탁은 2023년 10월 5일 환헤지계약은행("스왑뱅크")이 환헤지계약의 조기종료를 통지함에 따라 투자신탁재산의 전부가 환율변동에 따른 위험에 노출되며 이로 인해 환율변동으로 인한 신탁재산 가치변동을 초래할 수 있으며, 투자대상 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있습니다.

- 환헤지계약 조기종료 사유 : 스왑뱅크인 SC 은행과 당사 간 체결한 통화스왑계약에 따라 이 투자신탁의 기준가격이 최초 기준가격 대비 50% 이하로 하락할 경우 EOD 사유가 발생하게 되며, 이에 따라 스왑뱅크는 2023년 10월 5일을 환헤지계약 조기종료일로 지정하였습니다.

- 환헤지 관련 주요 현황은 법 제 89 조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

15. 투자자의 국적 또는 세법상의 관할 국가가 대한민국 이외의 경우 국제조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가(투자자의 국적 국가 또는 세법상의 과세 관할 국가)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며,

판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상의 과세 관할 국가를 확인하기 위하여, 계좌 개설시 수집된 정보 이외의 추가 자료를 요구할 수 있습니다.

16. 이 투자신탁은 이 투자신탁 이외의 다른 투자자(사모투자신탁)와 공동으로 투자대상 부동산에 투자하는 구조이며, 이 투자신탁의 모집(판매) 전 환율을 확정하여 모집 좌수 및 금액을 확정할 예정이며, 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.
17. 이 집합투자기구는 투자신탁보수 외 부동산 매입 및 매각에 따른 매입부대비용 (약 380.23 억원, VAT 별도), 매각부대비용(약 143.23 억원, VAT 별도)이 추가적으로 발생되며, 해당금액은 시장상황 등에 따라 변동될 수 있습니다.
- ① 집합투자업자 매입보수 : 부동산 매입금액의 0.30% (약 26.13 억원, VAT 별도)
(이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 0.70%)
 - ② 집합투자업자 매각보수 : 부동산 매각차익의 15%, 단, 매각차익이 발생하지 않을 경우 지급하지 않음
 - ③ 현지 자산관리회사 매입보수 : 부동산 매입금액의 0.50% (약 43.55 억원, VAT 별도)
(이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 1.17%)
 - ④ 현지 자산관리회사 매각보수 : 부동산 매각가치의 0.125% (VAT 별도) 및
부동산 매각차익의 1%(단, 매각차익이 발생하지 않을 경우 지급하지 않음, VAT 별도)

요약정보

작성기준일 : 2023년 9월 15일

이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형) [펀드코드 : CG131]

투자위험등급 1등급 [매우 높은 위험]					
1	2	3	4	5	6
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험

이 요약정보는 '이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형)'의 투자설명서의 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다. 이지스자산운용(주)는 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다. 이 투자위험 등급은 집합투자업자가 분류한 것으로 판매회사의 분류 등급과는 상이할 수 있습니다.

I. 집합투자기구 개요

투자자 유의사항	<ul style="list-style-type: none">투자판단시 증권신고서와 투자설명서를 반드시 참고하시기 바라며, 간이투자설명서 대신 투자설명서의 교부를 요청할 수 있습니다.집합투자증권은 「예금자보호법」에 따라 예금보험공사가 보호하지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.간이투자설명서는 증권신고서 효력발생일까지 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권의 경우 효력발생일 이후에도 변경될 수 있습니다.증권신고서, 투자설명서상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 미래에도 실현된다는 보장은 없습니다.이 집합투자기구는 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90일 이내)하고 있으나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. <p>따라서, 이 집합투자기구는 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한</p>
-------------	---

상품입니다.

- 투자신탁의 신탁계약기간 종료일은 최초설정일로부터 7년이지만 본 투자대상 부동산의 매각은 이보다 빨리 될 수 있으므로, 부동산의 실제 매각시점에 따라 상환금지급이 앞당겨질 수 있습니다. 또한, 독일 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 투자신탁 계약기간 내에 보유 부동산 매각이 지연되어 투자자금을 기한 내에 회수하지 못할 위험이 있으며, 보유 부동산 매각 시 현지 시장 상황 등에 따라 매각 손실 발생에 따른 투자원금 손실 위험이 있습니다. 한편, 이 투자신탁은 투자대상 부동산을 약 9,186.5억원으로 매각할 경우 신탁원본 손실 없이 상환이 가능할 것으로 예상되지만 해당 금액은 환율 및 관련 비용 등의 변동에 따라 증감될 수 있습니다.

- 이 집합투자기구는 회계 결산을 통해 매 반기별로 분배금을 지급하는 구조로 운용되는 투자신탁입니다. (다만, 최초 회계기간은 이 투자신탁 설정일로부터 약 9개월) 분배금은 예금이자와 같이 확정된 금액이 아니며 부동산 임차인의 사업성과 등 영업환경과, 경기불황과 같은 다양한 경제변수, 공실 발생, 임차인 신용위험, 매각가하락, 차입금 조달시 제공한 담보 자산 가치 하락, 해당 국가의 세제 변화 등의 영향을 받아 안정적으로 분배금을 지급하지 못하거나 분배금 지급이 중단될 가능성이 있습니다. 분배금 지급일에 분배금을 지급할 수 없거나, 지급이 연기되는 경우 또는 지급중단을 결정한 경우 집합투자업자는 해당 사유 및 향후 처리계획을 관련 법령과 이 집합투자기구의 정관에 명시된 수시공시 절차에 따라 지체 없이 투자자에게 공시할 예정입니다.

- 투자자가 부담하는 선취수수료 등을 감안하면 투자자의 입금 금액 중 실제 집합투자증권을 매입하는 금액은 작아질 수 있습니다. 또한, 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총 모집금액이 2,000억원(환율에 따라 변동가능)에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

- 이 집합투자기구는 공모 모집예정 금액 외 주된 투자대상 부동산 감정평가금액의 55%~60%에 해당하는 금액을 차입하는 구조로 자금을 조달할 계획입니다. 다만, Debt Yield Ratio, LTV, 주요 임대차계약의 변동 따라 일정 기준에 미달하고 이러한 위반사항이 6 개월 동안 치유되지 않을 경우, 이때 이 투자신탁의 이익은 발생하여도 분배금 지급은 유보될 수 있고, 악화시 채무불이행에 빠질 수 있습니다.

- Debt Yield Ratio : 예상 현금흐름(NOI)으로 대출금액 상환 능력을 평가하는 지표로, 예상 현금흐름(NOI)은 임대수익에서 운영업비용(임대인이 부담하는 수선 유지비 등)을 제외하여 산정함
 - 오피스 빌딩 등에 투자하는 이 투자신탁은 임차인의 사업실적, 현금유동성, 신용등급의 하락 등의 상황이 발생하는 경우 임대료가 미수취 되거나 계약 불이행 등 임차인 위험에 노출되어 있으며, 부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준 변화에 따른 공실률 증가로 투자손실이 발생할 위험에 노출되어 있습니다.
 - 이 투자신탁은 환율변동위험 제거를 위한 환헤지 전략을 실행하지 않습니다. 따라서 투자자는 독일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 환헤지계약 조기종료에 인해 발생한 정산금은 미국 달러 환율변동에 노출됩니다.
 - 이 투자신탁은 2023년 10월 5일 환헤지계약은행(“스왑뱅크”)이 환헤지계약의 조기종료를 통지함에 따라 투자신탁재산의 전부가 환율변동에 따른 위험에 노출되며 이로 인해 환율변동으로 인한 신탁재산 가치변동을 초래할 수 있으며, 투자대상 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있습니다.
 - 환헤지계약 조기종료 사유 : 스왑뱅크인 SC은행과 당사 간 체결한 통화스왑계약에 따라 이 투자신탁의 기준가격이 최초 기준가격 대비 50% 이하로 하락할 경우 EOD 사유가 발생하게 되며, 이에 따라 스왑뱅크는 2023년 10월 5일을 환헤지계약 조기종료일로 지정하였습니다.
 - 환헤지 관련 주요 현황은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.
 - 이 투자신탁은 이 투자신탁 이외의 다른 투자자(사모투자신탁)와 공동으로 투자대상 부동산에 투자하는 구조이며, 이 투자신탁의 모집(판매) 전 환율을 확정하여 모집 좌수 및 금액을 확정할 예정이며, 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.
- ※ 추가적인 투자자 유의사항은 투자설명서 '투자결정시 유의사항 안내' 참조

집합투자기구 특징	이 투자신탁은 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산(법 시행령 제240조 제5항의 규정에 의한 부동산 관련 증권에 투자하는 경우를 포함하며, 법시행령 제80조 제1항 제1호 사목의 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권 및 이와 동일하거나 유사한 것)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이익을 추구함		
분류	투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형(중도환매불가능), 단위형, 종류형, 고난도금융상품 해당여부 : 해당 없음		
집합투자업자	이지스자산운용 주식회사		
모집(판매)기간	2018년 10월 22일부터 2018년 10월 30일까지		
효력발생일	2023년 10월 27일	모집금액	최대 4,100.0억원 (단, 환율에 따라 변동가능)
설정일	2018년 10월 31일	존속기간(*)	최초설정일로부터 7년이 경과하는 날까지
판매회사	(주)국민은행, KB증권(주), 한국투자증권(주), 하나금융투자(주), (주)하나은행, (주)우리은행, 대신증권(주), 한화투자증권(주), DB금융투자(주), 삼성생명보험(주), 키움증권(주), 현대차증권(주), (주)부산은행, (주)경남은행 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다		

(주1) 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일로부터 7년이 경과한 날까지로 합니다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 투자신탁의 계약기간을 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

1. 신탁계약서 제45조의 규정에 따라 투자신탁이 해지되는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일 까지
2. 신탁계약서 제5조 제3항 제1호의 규정에 따라 부동산 등의 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능한 경우
3. 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 의한 부동산 등에 투자하여 운용한 투자신탁 재산이 회수됨에 따라 발생한 투자자금에 상당하는 투자신탁원본을 제35조의2의 규정에 따라 중도에 전액 상환하는 경우에는 그 중도상환일까지로 한다.

종류(Class)	A	C-I
가입자격	(주1)	(주2)
선취판매수수료	납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권 좌수를 곱한 금액)의 2.00%이내	-
후취판매수수료	-	-

환매수수료		-	-
매입보수	집합투자업자 매입보수	부동산 매입금액의 0.30% (약 26.13억원, VAT별도) (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 0.70%)	
	현지 자산관리회사 매입보수	부동산 매입금액의 0.50% (약 43.55억원, VAT별도) (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 1.17%)	
매각보수	집합투자업자 매각보수	부동산 매각차익의 15%	
	현지 자산관리회사 매각보수	매각가치의 0.125%(VAT별도) 및 부동산 매각차익의 1% (단, 매각차익이 발생하지 않을 경우 지급하지 않음,VAT별도)	
기본보수 (주6)	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0001%	
	판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.0001%	투자신탁설정액의 연 0.00005%
	신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0150%	
	일반사무관리보수	투자신탁설정액의 연 0.0100%	
	총보수	투자신탁설정액의 약 연 0.0252%	투자신탁설정액의 약 연 0.02515%
	총보수·비용	투자신탁설정액의 약 연 0.4798%	투자신탁설정액의 약 연 0.47955%
	합성 총보수·비용	투자신탁설정액의 약 연 0.6048% (현지 자산관리회사 수수료 포함)	투자신탁설정액의 약 연 0.60455% (현지 자산관리회사 수수료 포함)

(주1) 종류형 A 수익증권 가입자격 : 소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인

(주2) 종류형 C-1 수익증권 가입자격 : 다음 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자

가. 법시행령 제 10 조 제 2 항 및 금융투자업규정 제 1-4 조에서 정하는 기관투자자

나. 50 억원 이상 매입한 소득세법상 거주자 또는 50 억원 이상 매입한 법인세법상 내국법인

(주 3) 자산운용매입보수 : 부동산 및 부동산 관련증권을 매입하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.

① 자산운용매입보수율 : 부동산 등 매입가격의 0.30%, 26.13 억원 (VAT 별도), 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정 합계액의 약 0.70%, 환율 1,300 원/1EUR 가정시 금액으로 환율에 따라 변동가능합니다. 매입가격은 매매계약서상(Share Sale and Purchase Agreement)의 매매대금(Purchase Price)을 기준으로 하며 매매대금 지급을 위해 확정된 환율을 적용해 산출된 원화금액으로 합니다.

② 지급방법 : 투자신탁재산에서 인출하여 부동산 등 매입에 따른 매입대금 지급이 완료된 날로부터 최초 투자신탁의 회계기간 종료일 이전에 집합투자업자가 취득합니다.

(주 4) 자산운용매각보수 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.

① 매각보수율 : 매각차익의 15%, 매각차익은 매매계약서상의 매각대금 및 매각부대비용에서 해당 부동산 등의 매입비용 및 매입부대비용을 공제한 순 유입금을 기준으로 산출한 원화금액으로 기준으로 합니다. 만일 매각차익이 발생하지 않는 경우에는 매각보수를 지급하지 아니하고, 매각

보수 지급으로 매각차손이 발생할 경우에는 매각보수는 매각차익 한도 내에서 지급합니다. 자산 운용매각보수는 부가가치세법상 부가가치세(VAT)를 포함하지 아니하며, 이에 대한 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다.

② 지급방법 : 매각대금 입금이 완료된 날로부터 제 10 영업일 이내에 투자신탁 재산에서 인출하여 지급합니다.

(주 5) 현지 자산관리회사 수수료는 현지에서 발생하는 수입에서 차감하여 지급합니다. 본 수수료는 본건 투자신탁에서 직접 지급(송금)하지는 않지만, 현지 차감된 잉여 현금을 국내로 배당하므로 본건 투자신탁의 부담이 됩니다. 현지 자산관리회사인 KanAm Grund Group 은 자산관리 수수료 (순운영소득(NOI)의 3.0%/년, 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정 합계액의 약 0.28%, 약 10.4 억원 / 환율 1,300 원/1EUR 가정시), 매각기본보수(부동산등 매각액의 0.125%), 매각성과보수(부동산등 매각차익의 1.0%. 단, 매각이익이 발생하지 않을 경우 매각보수를 지급하지 않음)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(LuxHoldCo)의 지분비율에 따라 안분합니다.

(주 6) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 제 1 기 신탁회계기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.01%, 판매회사보수는 연 0.250%를 적용하고, 이에 따른 총보수·비용은 약 연 0.285%, 합성 총보수·비용은 약 연 0.636% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.010%를 적용하고, 이에 따른 총보수·비용은 약 연 0.045%, 합성 총보수·비용은 약 연 0.396% 입니다.

(주 7) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 제 1 기 신탁회계기간종료일 다음날부터 2021 년 12 월 22 일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.332%, 판매회사보수는 연 0.300%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.657%, 합성 총보수비용은 약 연 1.007% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.332%, 판매회사보수는 연 0.010%를 적용하고, 이에 따른 총보수 비용은 약 연 0.367%, 합성 총보수비용은 약 연 0.717% 입니다.

(주 8) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 2021 년 12 월 23 일부터 2023 년 10 월 10 일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.166%, 판매회사보수는 연 0.150%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.512%, 합성 총보수비용은 약 연 0.792% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.166%, 판매회사보수는 연 0.005%를 적용하고, 이에 따른 총보수 비용은 약 연 0.366%, 합성 총보수비용은 약 연 0.646% 입니다.

(주 9) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 2023 년 10 월 11 일부터 2023 년 10 월 26 일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.083%, 판매회사보수는 연 0.075%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.6376%, 합성 총보수비용은 약 연 0.7626% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.083%, 판매회사보수는 연 0.0025%를 적용하고, 이에 따른 총보수 비용은 약 연 0.5649%, 합성 총보수비용은 약 연 0.6899% 입니다.

(주 10) 기타비용은 증권의 예탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용 (증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계년도의 기타비용 비율을 추정치로 사용하며 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 기타비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

(주 11) 총보수·비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평잔액 (보수·비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다.

(주 12) 자산운용보수 및 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니됩니다.

※ 각 보수를 수령하는 주체가 부가가치세법 상 부가가치세의 납세의무가 발생할 경우, 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급함

자세한 내용 및 계산식 투자설명서 제2부. 13. 보수 및 수수료에 관한 사항을 참조해 주십시오.

<p>매입 방법</p>	<p>좌 단위로 매입이 가능하며, 최초 설정시 수익증권 1좌당 가격은 1,000원 입니다.</p>	<p>환매 방법</p>	<p>환매금지형으로 해당사항 없음</p>
<p>기준 가격</p>	<p>기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.</p>		

(주1) 집합투자증권 판매회사는 이 집합투자증권의 특성 등을 감안하여 1인당 투자금액 제한 등 가입제한 사항을 별도 설정할 수 있습니다. 자세한 내용은 투자설명서 "제1부.4.모집의 내용 및 절차"를 참조해 주십시오.

Ⅱ. 집합투자기구의 투자정보

(1) 투자목적 및 투자전략

1. 투자목적

이 투자신탁은 금융투자업에 관한 법률(이하 “법”이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산(법 시행령 제240조 제5항의 규정에 의한 부동산 관련 증권에 투자하는 경우를 포함하며, 법시행령 제80조 제1항 제1호 사목의 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권 및 이와 동일하거나 유사한 것)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구 하는 것을 목적으로 합니다. **그러나, 위의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합 투자업자, 신탁업자, 판매회사 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.**

이 투자신탁은 독일 프랑크푸르트 핵심업무구역에 소재한 오피스 빌딩(Trianon)에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 회계기간 마다 분배금을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요



Trianon 빌딩은 임차면적 약 20,722 평, 46 층 규모의 프라임급 오피스로 현재 Deutsche BundesBank, Dekabank 사옥으로 사용되고 있습니다. Trianon 은 프랑크푸르트 내 대표적인 초고층 (186m, 프랑크푸르트 내 6 위)빌딩과 2 개의 주거용 부동산(연면적 863 평)으로 구성되어 있습니다.

구 분	내 용
주 소	Mainzer Landstrasse 16 60325 Frankfurt / Main
면 적	주거 포함 시 총 68,503 m ² (약 20,722 평) - 오피스 65,650 m ² (약 19,859 평)
준공시기	1993 년 (2014 년, 2017 년 리노베이션 완료)
규 모	지상 46 층 / 지하 4 층
주차대수	총 589 대
주요임차인	임대율 약 98% - DekaBank (오피스 임대가능면적의 약 56%) - Deutsche Bundesbank (오피스 임대가능면적의 약 34%)
토지소유	Freehold (일부 부속건물(주거용)은 Leasehold(128 평))
특이사항	LEED Platinum 인증 획득, 전층 업무공간 내 자연채광 가능

- Freehold : 건물과 토지를 모두 소유한 형태로 대상 토지 및 건물에 대해 처분을 제외하고 소유권자처럼 사용·수익할 수 있는 권리를 보유.
- Leasehold : 건물만을 소유하고 토지에 대해서는 해당공간 내 거주할 권리만을 보유.
- LEED : 미국의 건축위원회에서 개발한 친환경 건축물 평가시스템으로 국내외에서 건물의 가치를 평가할 때 주로 사용하는 수단. 총 4 단계로 구성됨 (LEED certified - Silver - Gold - Platinum)

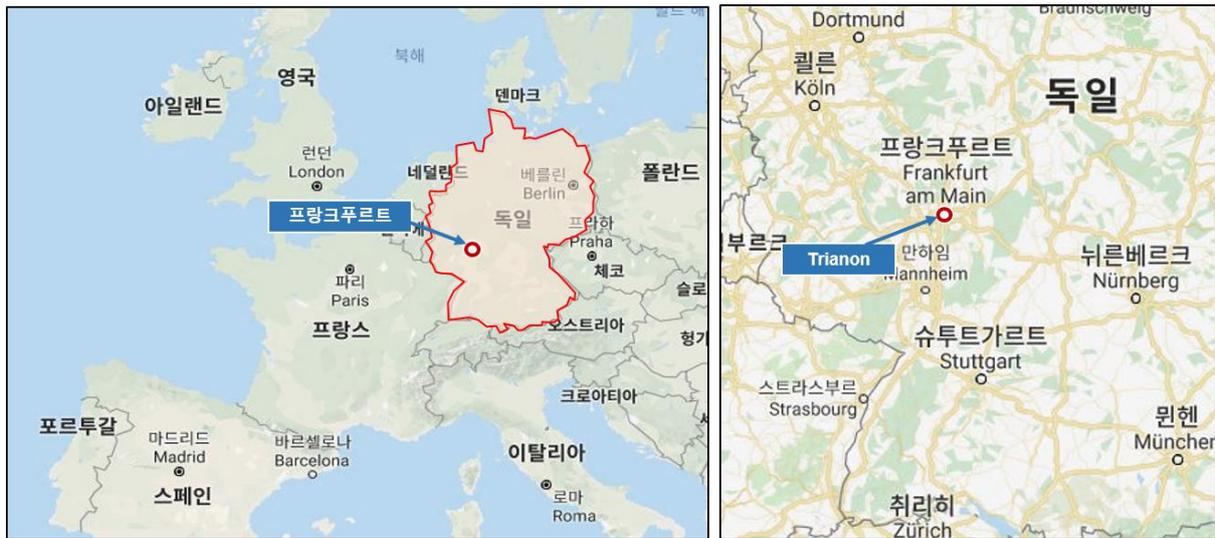
※ 2018 년 10 월 5 일 기준

2) 입지현황

[국가분석 및 광역입지]

독일은 유럽 중앙부에 위치했으며 국내총생산(GDP) 기준 세계 4위, 유럽 1위 규모의 경제 강국으로 신용등급 AAA(Fitch 기준)을 보유하고 있습니다. 독일은 영국을 제외한 유럽 주요국가 중 가장 높은 CPI상승률을 기록하였고 IMF는 '23년까지 2.7%이상 성장할 것으로 전망하고 있습니다.

투자대상자산은 독일 경제·금융의 중심지인 프랑크푸르트 핵심업무구역에 위치하고 있습니다. 프랑크푸르트는 세계 25대 은행 중 18개 은행을 포함한 총 300개 이상 은행이 진출한 유럽 최대 금융중심지로, 유럽중앙은행(ECB) 및 독일중앙은행이 위치하고 있습니다. 영국의 Brexit 선언 이후, 런던 기반의 금융기관들이 독일 금융지구로의 사무실 이전계획을 발표함에 따라 금융허브로서 입지가 더욱 확대될 것으로 전망됩니다.

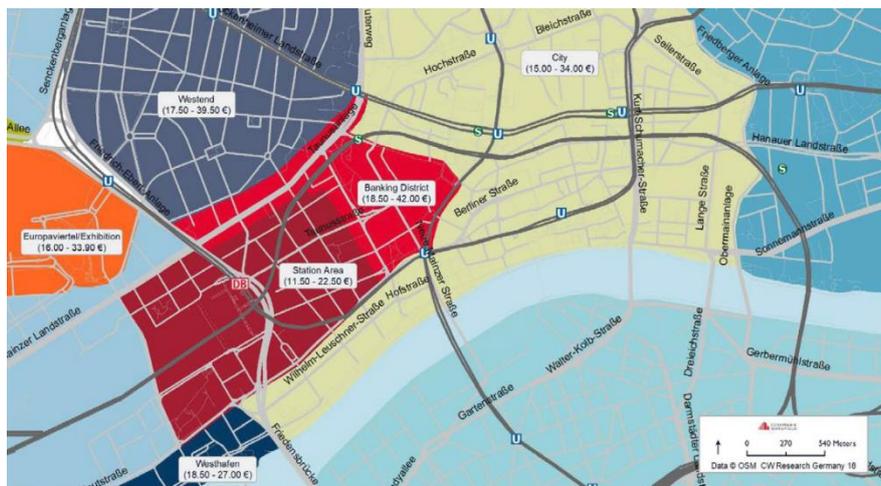


[광역입지도]

[권역분석]

본 자산은 프랑크푸르트 핵심업무지역 내 Banking District 에 위치하고 있으며, Banking District 은 금융기관, 컨설팅회사, 로펌 등이 밀집된 지역으로 풍부한 임차수요를 보유하고 있습니다. Banking District 권역 임대료가 €18.5 ~ €42, Prime Rent 기준 € 42.0 으로 도심지역 평균 €34.0 대비 높은 수준임에도 불구하고, Banking District 공실률은 '18년 9월 기준 4.9% (출처 : Cushman and Wakefield)로 낮은 편입니다.

또한, 본건 부동산은 프랑크푸르트 Banking District 중심부에 위치하여 풍부한 교통 인프라를 보유하고 있습니다. (도로 2분 거리 S-Bahn(통근열차), 도보 5분 거리 U-Bahn(지하철), 도보 7분 거리에 중앙역 위치)



[권역지도 및 임대료현황]

3) 임대차 계약현황

본건 투자대상은 오피스동과 2개의 주거용 부동산으로 구성되어 있으며, 총 매입면적은 68,503 m² (약 20,722평)으로 현재 임대율은 약 98% 수준입니다.

[오피스 임대차 계약 세부내역]

2018년 6월 기준으로 오피스 부분의 가중평균잔여임대차계약기간(WALE)은 약 6.9년입니다.

(단위:유로)

임차인	임차면적		임대료 합계		임대기간	WALE
DekaBank	36,524 sqm	55.6%	18,887,646	64.6%	'06.01 ~ '24.06	6.0년
Deutsche Bundesbank	22,303 sqm	34.0%	7,704,163	26.4%	Various ~ '27.03	8.8년
Franklin Templeton	4,252 sqm	6.5%	1,585,416	5.4%	'07.01 ~ '26.12	8.5년
기타임차인	877 sqm	1.3%	1,042,361	3.6%	Various ~ '24.12	
공실	1,695 sqm	2.6%				
합 계	65,650 sqm	100%	29,219,586	100%		6.9년

- 관리비용은 실비정산

[DekaBank 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
면 적	임대면적 36,524 m ² (11,068 평)
임대기간	2016년 1월 ~ 2024년 6월 임차만기 14개월 전(2023년 4월) 사전 통지에 의해 5년 연장 가능(1회) 임차만기 12개월 전(2023년 6월)까지 통지 없을 경우 1년 자동연장됨 *19층의 일부(587.66 m ²)는 DekaBank의 5.5년 연장선택권 행사(2017.11.20) 이후 임대차계약 만기일은 2024.06.30까지로 연장됨 *10층 1,339 m ² 중 835 m ² 공실
임대료 인상률	매년 1월 1일 소비자물가지수 100%반영하여 임대료 조정
우선임차권	모든 임대차목적물에 대해 우선임차권을 가지고 있음. 소유자가 청약을 한 날 이후로부터 14일 이내 DekaBank는 권리를 행사하여야 함. 만약 DekaBank가 새로운 임대차목적물에 대한 임대차를 승낙하는 경우, 그 조건은 기존 임대차와 동일함

(주 1) 우선임차권 : DekaBank는 본건 자산의 잔여 층에 우선임차권을 보유하고 있으며, DekaBank는 공실 공간 발생 시 임대인의 청약이 있는 날로부터 14일 내에 우선임차권 행사 여부를 결정합니다.

[Deutsche Bundesbank 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
면 적	임대면적 22,303 m ² (6,758 평)
임대기간	~ 2027 년 3 월 임차만기 42 개월 전(2023 년 9 월) 사전 통지에 의해 5 년 연장 가능(1 회)
임대료 인상률	매년 4 월 1 일 소비자물가지수 100%반영하여 임대료 조정
임대료 면제	최초로 임대된 공간 : 2019 년부터 2023 년까지 매해 1 월(총 5 개월) 31 층, 32 층, 35 층 : 2017.10.11 부터 2019.8.10 까지(총 10 개월) 33 층, 34 층 : 인도 시부터 10 개월

[Franklin Templeton 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
면 적	임대면적 4,252 m ² (1,288 평)
임대기간	2017 년 1 월 ~ 2026 년 12 월 2026 년 3 월까지 사전 통지에 의해 5 년 연장 가능(1 회)
특별해지권	2021 년 3 월까지 통지함으로써, 2021 년 12 월자로 해지옵션 보유, 해지옵션 실행시, €1,050,000 의 해지비용 지불 의무
임대료 인상률	매년 1 월 1 일 소비자물가지수 100%반영하여 임대료 조정
임대료 면제	2018.1.1 부터 2018.4.30 까지 2022.1.1 부터 2022.3.31 까지 2023.1.1 부터 2023.3.31 까지

[주거용 임대차계약 주요내용]

주거용 건물은 Deutsche Bank 및 개인 임차인에게 임대되었습니다. 주거동에는 총 22 개의 주차 공간에 설치되어 있으며, 21 개의 주차공간을 Deutsch Bank 에 임대하였고, 1 개 주차공간을 주거용 임대차에 따른 개인 임차인에게 임대하였습니다.

임차인	임차면적	임대료 합계
Deutsche Bank 및 개인	2,853 sqm	690,070€/year

4) 주요 임차인 분석

(1) DekaBank

구 분	주요 내용
개요	• 독일 저축은행협회 ¹⁾ 의 자산운용 업무 담당 (증권/부동산 투자, Capital Markets, Financing 서비스 제공)
설립연도 ²⁾	• 1918년(Deutsche Girozentrale과 1999년 합병)
본사 소재지	• 본건 투자대상 오피스빌딩
주요 주주	• DSGV ö. K.(50%), Deka Erwerbsgesellschaft mbH&Co. KG(50%)
직원 수	• 4,078명 (Full-time employee 기준, 전체 4,649명)
신용등급	• A+(Stable) (S&P)
주요 실적 ³⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 운용규모(AUM) : € 282,888 M • 매출 : € 25,671 M • 영업이익 : € 1,494 M • 세전이익 : € 481 M • 자기자본이익률(ROE) : 9.9% • Tier 1 Capital Ratio : 16.7%
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인은 본 건 자산 준공시점부터 글로벌 본사로 장기 임대차 중 • 본 건 자산 면적의 반 이상을 임차하고 전체 임대 수익의 60% 이상을 제공하는 주요 임차인

Note 1) 독일의 저축은행들이(약 416개사) 회원사로 가입해 있는 단체로 1993년에 설립 (Moody's 신용등급 : Aa2)

Note 2) Deka 은행은 1956년 설립 되었으나, 1999년 합병된 Deutsche Girozentrale은 1918년 부터 설립

Note 3) 2017년 Annual Report 기준, 적용 기간 2017년 1월 ~ 2017년 12월

(2) Deutsche Bundesbank

구 분	주요 내용
개요	• 독일의 중앙은행, 정식 이름은 독일 분데스뱅크(Deutsche Bundesbank)
설립연도	• 1957년 (1990년 이전, 서독일 중앙은행)
이사회 구성	• 독일은행 총재, 부총재 외 4명의 이사로 구성
주요 업무	• 독일 중앙은행, 은행감독, 통화, 외환정책, 화폐관리 등
본사 소재지	• Frankfurt am Main
직원 수	• 9,965명
신용등급	• AAA(Stable) (S&P)
주요 실적	<ul style="list-style-type: none"> • 총자산 : € 1,727,629 M • 순이자이익 : € 4,172 M

	<ul style="list-style-type: none"> 외환보유고 : € 176 B 감독기관수 : 3,179 개 감독진행건수 : 연간 203 건
특징	<ul style="list-style-type: none"> 유로화 사용 국가의 통화 및 외환 정책 수립, 물가안정, 화폐관리, 은행 감독 등의 업무를 수행 ESCB(European System of Central Banks) 소속⁴⁾이며, ESCB 소속 은행 가운데 가장 큰 영향력을 행사

Note 4) ESCB는 유럽중앙은행(ECB)과 EU 회원국의 중앙은행으로 구성

5) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 약 3,724 억원(환율에 따라 변동가능성 있음)이며, 세부조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

환율 (EUR/KRW) 1,300 원 가정

투자내역	금 액		비중	조달내역	자금조달		비중	
	천유로	억원			천유로	억원		
매입금액	654,397	8,507	95.69%					
매 입 부 대 비 용	매입보수 ¹⁾	5,561	72	담보대출	390,000	5,070	57.03%	
	수수료 ²⁾	4,690	61					
	실사비용 ³⁾	1,943	25					
	금융비용 ⁴⁾	5,850	76	지 분 투 자	국내조달 ⁶⁾	286,462	3,724	41.89%
	기 타 ⁵⁾	335	4					
	소 계	18,379	239					
예비비	11,071	144	1.62%	현지공동투 자	7,385	96	1.08%	
합 계	683,847	8,890	100.00%	합 계	683,847	8,890	100.00%	

주 1) 매입보수 : 집합투자업자 매입보수 및 현지 자산관리회사 매입보수

주 2) 수수료 : 현지 Brokerage Fee

주 3) 실사비용 : 국내외 법률, 재무, 감평, 세무실사 등

주 4) 금융비용 : 담보대출을 위해 지급하는 수수료로 현지에서 발생

주 5) 기 타 : SPC 설립비용 등

주 6) 국내조달 : 이 투자신탁과 사모투자신탁 설정 합계액

※ 위 자금조달 규모 및 내용은 환율 및 시장상황 변동에 따라 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바라며, 각종 비용에 대한 부가가치세는 별도입니다.

※ 모집(판매)기간 동안 판매된 금액에 따라 이 투자신탁 및 사모투자신탁의 설정액이 변동될 수 있습니다.

[매입관련 부대비용]

KRW / EUR 1,300원 가정, VAT별도

구 분	수급처	공급가액		비 고	
		EUR (백만)	KRW (억원)		
현 지	Brokerage Fee ^{주 1)}	Cushman & Wakefield	4.7	61.0	매매가의 0.70%
	현지 매입보수	Colony Capital, Inc	3.4	43.6	매매가의 0.5%
	현지 실사비용	세부내역 참조	1.3	16.6	법률, 재무, 세무실사 등
	SPC 설립비용	-	0.3	4.4	매매가의 0.05%
	금융주선비용 ^{주 2)}	대출기관	5.9	76.1	대출금액의 1.50%
	예비비	-	9.7	126.3	매매가의 1.45%
	소 계	-	25.2	327.8	
국 내	국내 매입보수 ^{주 3)}	이지스자산운용(주)	2.2	28.7	매매가의 0.3%
	국내 실사비용	세부내역 참조	0.7	8.7	법률, 재무, 세무실사 등
	예비비 및 기타	-	1.4	17.6	매매가의 0.3% 등
	소 계	-	4.2	55.1	
합 계			29.4	382.8	

주 1) Brokerage Fee: 본건 자산 현지 운용사인 Colony Capital, Inc.(이하 "현지 운용사")에 지급 후, 현지운용사가 Cushman & Wakefield 지급 예정

주 2) 금융주선비용 : 대출 취급 선취수수료(차입금액의 0.75%) 및 감정평가비용, 법률비용 등을 포함

주 3) 국내매입보수 : 집합투자업자 매입보수(VAT 포함)

※ 매입부대비용 등 세부내역은 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(LuxHoldCo)의 지분비율에 따라 안분합니다.

※ 위 자금조달규모 및 내용은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황, 환율 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황, 환율변동에 따라 실제 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

[부동산담보대출계약 주요현황 (2018.10.17 현재)]

구 분	주요 내용
총 대출금액	- 390,000 천유로 (약 5,070 억원)
LTV 비율	- 감평금액 대비 57.8% - 매입가 대비 59.6% (실매입가 654,396 천유로 기준)

감평금액	- Jones Lang LaSalle 이 수행한 감평금액은 €675.3M (한화 약 8,778.9 억 / 1EUR 1,300 원 가정)	
대출만기	- 인출일로부터 60 개월 되는날	
차입금 이자율	- 연 1.40% 변동금리 (3-month EURibor + 140bps) * 대출금액의 0.75% 선취수수료 발생	
원금상환	- 만기 일시 상환	
주요 준수사항	조건	이행사항
	1) Debt Yield 가 6.25% 하회 2) LTV 가 65% 이상일 경우 3) 아래 상황 기준 15 개월 이전	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보하고, 2회 연속 위반될 경우 대출조기상환 의무가 있 습니다. * 원리금상환 위험을 저감하기 위해 일시적으로 배당금이 유보되며, 준수 사항 2회 연속 충족시 해제 됩니다.
	대출만기 15 개월 전 까지 1) DekaBank 임차계약이 시장수준 조건으로 연장이 안될 경우 2) 임차만기 시점으로부터 5 년보 다 짧은 기간만큼 연장될 경우	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보 * 준수사항 충족시 해제 됩니다.
1) Debt Yield 6.0% 하회 2) LTV 가 70% 이상일 경우	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보하고, 2 회 연속 위반 될 경우 대출조기상환 의무가 있습니다. * 5 영업일 내 추가자금 조달하여 하 자를 치유할 수 있는 권리가 있고, 2 회 연속 충족시 해제 됩니다.	
조기상환수수료	1 년차: 상환금액의 3.0% 2 년차: 상환금액의 2.0% 3 년차: 상환금액의 1.0% 그 이후: 없음	
주요 담보제공 내 역	a) 기초 자산의 선순위 담보권 b) 각 차주 및 지분에 대한 선순위 담보권(질권) c) 기초 자산 관련, 아래의 사항에 대한 선순위 담보권(질권): - 총 임대수익 및 임대 관련 제반 권리 - 보험금 - 본 건 매매관련 및 본 포트폴리오와 관련하여 받게 된 수입 전부	

	d) 차주 및 보증인에 제공된 기업간 대출 및 주주 대출에 대한 선순위 담보권 e) 차주 및 보증인이 소유하고 있는 은행계좌 전부에 대한 선순위 담보권 (임차인 예금 계좌 제외) f) 차주 및 보증인의 기타 거래관련 서류 및 계약서에 의해 발생하는 권한에 대한 담보권 (assignment by way of security 를 통한 담보권) g) 차주 및 보증인이 체결한 헷지계약에 대한 선순위 담보권 h) 자산관리자 (Property Manager and Asset Manager)이 체결한 관리계약 ※ 통상적으로 위와 같은 담보가 제공되지만, 협의에 따라 다소 변경되기도 합니다.
--	---

※ LTV (Loan to Value) : 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치

※ Debt Yield Ratio : (연임대료 소득 - 운영업비용)/대출금액

예상 현금흐름(NOI)으로 대출금액 상환 능력을 평가하는 지표로, 예상 현금흐름(NOI)은 임대수익에서 운영업비용(임대인이 부담하는 수선유지비 등)을 제외하여 산정함. 예를 들어, Debt Yield Ratio 가 6%일 경우, 매년 NOI 로 대출금액의 6%를 원금 상환 가능함.

※ 시장가는 1년 1회 대출기관이 의뢰한 감정평가기관이 산정한 감정평가액을 기준으로 함

※ 위 부동산담보대출조건은 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성기준일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 환율 및 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 실행시 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

※ LTV 는 55%~60% 수준으로 추후 변동 가능하며, 대출계약 체결시 최종 결정됩니다.

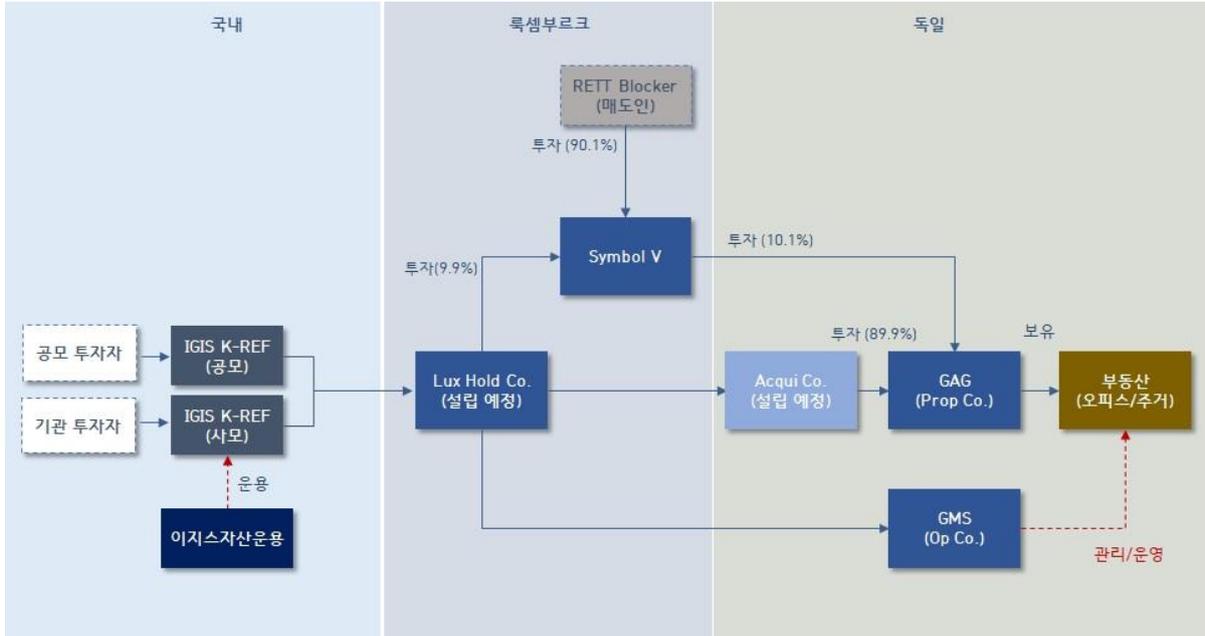
[실사비용 세부내역]

KRW / EUR 1,300원 가정, VAT별도

구분		회사명	금액 (EUR)	금액 (KRW)
국내	법률실사, Tax Structuring	Lee&Ko 광장	636,500	827,450,000
	재무실사	삼덕회계법인	33,500	43,550,000
	소 계			670,000
현지	법률실사, Tax Structuring	Allen & Overy LLP	670,000	871,000,000
	물리실사	Arcadis Germany GmbH	134,000	174,000,000
	감정평가	Jones Lang LaSalle	134,000	174,000,000
	재무실사	Ernst & Yong GmbH	335,000	436,000,000

	소 계	1,273,000	1,655,000,000
	합 계	1,943,000	2,526,000,000

6) 투자구조



- (주 1) 이지스자산운용은 국내 펀드운용 및 투자 관련 주요 의사결정, 현지 자산관리회사로 하여금 현지 부동산 소유 법인 및 투자대상 자산을 관리할 예정입니다.
- (주 2) 본건 펀드는 룩셈부르크 소재 LuxHoldCo 와 독일 소재 AcquiCo 를 설립하여 현지 자산을 보유한 GAG(Geschäftshaus am Gendarmenmarkt GmbH(상업용부동산소유현지 SPC), 이하 "GAG")의 지분을 직간접적으로 소유할 예정입니다.
- (주 3) 본건 펀드는 LuxHoldCo를 100% 소유하고, LuxHoldCo는 AcquiCo를 통해 GAG의 지분 89.9% 및 Symbol V의 지분 9.9%를 취득하게 됩니다. 또한, 본건 펀드는 LuxHoldCo를 통해 GMS(Gebäudemanagement und Service GmbH(건물관리운영서비스법인), 이하 "GMS") 지분 100%를 취득하게 됩니다.
- (주 4) Symbol V 는 독일법상 절세를 위한 기존투자자가 소유한 법인으로 독일 AcquiCo 의 지분 10.1%를 소유하게 됩니다. (독일 세법상, AcquiCo 의 투자지분 10% 이상을 보유한 회사(Symbol V)의 90% 이상 지분을 기존투자자가 보유할 경우 부동산취득세가 부가되지 않습니다.)
- (주 5) 절세효과를 위하여, 룩셈부르크 및 독일회사의 지분 구조는 지분(Equity) + 우선수익증권(Preferred Equity Certificate) 약 15:85 비율로 구성될 예정입니다.
- (주 6) GAG(Prop Co.)는 투자대상 부동산의 소유권을 가지고 있고, 오피스임차인과 임대차계약을 맺고 있습니다. GMS(Op Co.)는 오피스 외 해당 자산내 카페테리아/주차장 등의 영업활동이 있는 계약을 맺고 있습니다.

7) 투자대상 부동산 매매 조건

구 분	주요 내용
매도자	NorthStar Realty Europe Corp. (NYSE : NRE)
매매대금	670M (EUR) / 약 8,710 억원 (환율 1,300 원 기준)
펀드 설정일	2018 년 10 월 31 일 (예정)
매매계약 체결 예정일	2018 년 11 월 중 (예정)
대금지급 및 거래종결	펀드 설정 후 1 개월 내

8) 투자대상 부동산 실사보고서 (요약)

[물리실사]

- 투자대상자산에 대한 물리실사는 현지 전문업체인 Arcadis Germany GmbH 에서 수행하였으며, 건물의 상태및 하자, 그리고 향후 필요한 CAPEX 항목점검 위주로 실시하였습니다.

구 분	내 용				
물리	<p>건물/설비 시설 등의 사용연수를 고려시, 특징적인 CapEx 고려는 권장하지 않으며 정기적인 검사 수행을 권장함</p> <ul style="list-style-type: none"> - 다만, 화재소방 장비 및 시설의 최종 완료(승인) 여부는 추후 확인 필요 - 실사 및 데이터룸 자료 기반, 향후 10년 CAPEX 예상작업 (위험도, 후속 조치 추천, 관련비용 별, 즉시, 2~5년, 및 6~10년 CAPEX 제시 <p style="text-align: right;">[단위: EUR]</p>				
	오피스 및 주거 합계				
	항목	즉시	2~5년	6~10년	총
	고 위험	324,500	-	-	324,500
	중 위험	2,617,000	35,000	-	2,652,000
	저 위험	18,000	7,320,000	12,997,000	20,335,000
	수수료 19.00%	562,305	1,397,450	2,469,430	4,429,185
총	3,521,805	8,752,450	15,466,430	27,740,685	
환경	<ul style="list-style-type: none"> - 건축연도(1993년) 고려시 해당 건물에 건축재료 중 석면 등의 유해 물질 사용 가능성은 높지 않음 - 해당 자산은 주요 오염지역/오염건물에 등재되어 있지 않았으며, 지질학적 위험 및 용기지역 위험은 발견되지 않음 				

*물리실사 결과 제시된 CAPEX, OPEX 예상비용은 추후 연관 사업계획 수립, 집행시 적극 반영할 예정입니다.

[법률실사]

- 법률실사는 현지 법무법인인 Allen&Overy LLP 및 법무법인 광장에서 수행하였으며, 주요 항목에 대한 확인 유의사항 및 위험 저감방안은 다음과 같습니다. 본 실사는 대상자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었고, 대상자산 현장에 대한 직접 실사가 이루어지지 못하였음에 유의하시기 바랍니다.

구 분	내 용
소유권	(1) GAG는 Properties의 소유자로 등기되어 있음. (2) Trianon Property와 Residential Properties를 구성하는 6개 필지 중 4개에 관하여는 완전한 소유권을, 2개에 관하여는 지상권(leasehold)을 보유함.
투자 구조 상 각 법인 현황	(1) GAG는 독일법상 유한책임회사로서, 프랑크푸르트 지방법원 상업등기부에 HRB 82647로 등기되어 있음. GAG의 영업 목적은 부동산 및 그에 상응하는 권리의 취득/매입, 보유, 관리, 매각, 금융조달 및 거래임. (2) GMS 역시 독일법상 유한책임회사로서, 프랑크푸르트 지방법원 상업등기부에 HRB 36774로 등기되어 있음. GMS의 영업 목적은 프랑크푸르트 Mainzer Landstraße 16, Zimmerweg 8, Klüberstraße 6-10에 소재한 부동산들의 관리임.
임대차 계약	(1) BNP, Bundesbank, DekaBank, Franklin Templeton 과 같은 임차인은 GAG 및 GMS 와 각각 2 건의 임대차계약을 체결함. (2) 소득에 대한 거래세(Trade Tax)를 납부하지 않기 위해 레스토랑 공간과 같은 일정한 용역은 GAG 와의 임대차계약에서 제외되었고, GMS 와 임대차계약이 체결됨.
관리 계약	(1) 본건 자산에 관하여 GAG 와 GMS 가 Principles 로서 자산관리계약(AMA : Asset Management Agreement), GAG 가 Principle 로서 부동산관리계약 (PMA : Property Management Agreement), 주차장 관리계약 (MAP : Management Agreement on Parking Spaces)이 체결되어 있음.
기타 매매계약 반영필요 항목	(1) 1921 년 이래 GAG 의 누적적인 주주 변동 내역에 관한 자료와 2015 년 주식 양수도계약 사본을 비밀유지의무를 이유로 제공받지 못한 상태임. GMS 역시 설립 이래 누적적인 주주 변동 내역에 관한 자료를 제공받지 못한 상태임. 주주변동내역 확인이 불가하다면 진술보장보험(W&I Insurance)에 가입이 필요함. (2) 1 년 이상의 상업적 임대차계약은 엄격한 서면성을 요구하는 독일의 법률 및 판례에 따라, 임대차계약서 일체 및 보충서류를 이에 맞게 구비하여야함. (3) 매수 후 임대차를 위한 자산의 사용을 위해 건축가와 체결된 계약서(건축물의 저작권 관련 계약)상 특정한 변경이 건축가의 동의를 필요로 하

	<p>는지 확인이 필요함. 건물 디자인이나 외관의 특정한 변경이 건축가의 동의를 필요로 할 수 있음.</p> <p>(4) 개발비용(공공서비스 설비를 만드는 비용을 회수하기 위하여 부과)이 존재할 위험, 토양 및 지하수에 존재하는 잔여오염물이 존재할 위험 등을 파악하여 매매계약 상 면책 또는 보장을 통해 보장받을 예정임.</p>
--	---

※ 법률실사 결과 도출된 내역은 부동산 매매계약 체결시 반영하여, 법률 위험을 최소화 할 계획입니다.

[감정평가]

- 감정평가는 현지 Jones Lang LaSalle에서 수행하였으며, 미래 현금흐름 할인법에 의거하여 평가하였습니다.

구 분	내 용
감정평가액	- Share Deal 진행에 따른 LCGT(Latent Capital Gain Tax Deduction, 이연법인세 분담(50:50) 적용시 : € 675.3M(한화 8,778.9억 / 1EUR 1,300원 가정)
산출방식	- 미래 현금흐름 할인 (DCF : Discounted Cash Flow)에 근거한 자산가격
주요 가정	- 매입시 총자본수익률 (GIY : Gross Initial Yield) 3.90%, 10년 Exit Cap Rate 가정 3.65% * GIY = 총수익 / 매매가(자산가격+매입부대비용)의 개념
임대료 수준	- 임차인 임대료 상승률은 소비자물가지수 100% 연동 : 연 약 2.00% 가정 - 임차인 평균 계약 임대료 €35.59/m ² 적용 1) 업무시설 계약 임대료 €36.87/m ² (비교대상 임대료 수준 €33.37/m ²) 2) 근생시설(레지덴셜) 임대료 €17/m ²

[세무실사]

- 세무실사는 현지 법무법인인 Allen&Overy LLP 및 법무법인 광장에서 수행하였으며, 그 주요 내용은 다음과 같습니다.

구 분	세무효과	내 용
취득 단계	독일 부동산양도세 없음	- AcquiCo가 GAG의 지분 89.9%와 Symbol V 9.9%를 취득하는 것과 관련한 Real Estate Transfer Tax(RETT) 과세 없음
	룩셈부르크 등록세 발생	- LuxHoldCo 설립시 EUR 75의 등록세 발생

운영 단계	독일	법인세/무역세 발생	- GAG의 경우 임대소득에 대해서 15.825%의 세율로 법인세 납부(무역세 면제)
		원천세 발생	- GAG가 AcquiCo에 지급하는 배당에 대해서는 26.375%의 세율로 원천세 발생(단, 해당 원천세는 AcquiCo단계에서 대부분 회수 가능) - AcquiCo가 LuxHoldCo에게 지급하는 배당에 대해서는 26.375%의 세율로 원천세 발생(우선주(PEC) 분배금에 대해서는 원천세는 없음)
		VAT 없음	- GAG가 수행하는 상업용 부동산의 임대의 경우 VAT 납부 선택 가능 (매입세액공제 가능).
	룩셈부르크	법인세/지방세 발생	- LuxHoldCo 단계에서 자본구조상(지분 및 우선주(PEC) 발생 소득은 제한적일 것으로 예상되며, 법인세액(26.01%의 세율 적용) 규모는 최소화될 것임. - LuxHoldCo가 AcquiCo, Symbol V 및 GMS로부터 수취하게 되는 배당소득은 Participation Exemption 요건 충족에 따라 법인세 면제 - Symbol V가 (i) GAG로부터 수취하게 되는 배당소득 및 (ii) 동 법인의 지분을 처분함에 따라 수취하게 되는 양도소득의 경우, Participation Exemption 요건 충족에 따라 법인세 면제
		원천세 발생	- LuxHoldCo가 우선주(PEC)와 관련하여 본건 펀드에게 지급하게 되는 분배금에 대한 원천세 없음 - LuxHoldCo가 본건 펀드에게 지급하는 배당의 경우 원천세 발생 - Symbol V가 우선주(PEC)와 관련하여 LuxHoldCo에게 지급하는 분배금에 대한 원천세 없음 - Symbol V가 LuxHoldCo에게 지급하는 배당의 경우, 룩셈부르크 Participation Exemption의 적용에 따라 원천세 없음
		부유세 발생	- LuxHoldCo와 Symbol V는 각각 EUR 4,815의 부유세 납부
	한국	법인세 발생	- 우선주(PEC) 분배금 지급시, 본건 펀드 단계에서 법인세가 부과되지 않고, 수익자 단계에서 법인세 과세
회수 단계	독일	법인세/무역세 발생	<GAG / AcquiCo / GMS / Symbol V의 지분 매각 시> - RETT 발생 가능성 없음 - GAG / AcquiCo 지분 처분 시 양도소득에 대한 실제 납부 세액 최소화 - GMS의 지분 처분과 관련한 법인세 과세 없음 - Symbol V의 지분 및 Symbol V가 발행한 우선주(PEC)의 처분과 관련한 법인세 과세 없음

특셈부 르크	법인세 발생	<GAG / AcquiCo / GMS / Symbol V의 지분 매각 시> - AcquiCo, GMS, GAG의 지분 처분과 관련한 법인세 과세 없음 - Symbol V 지분 처분 시 관련 양도소득에 대해서 26.01%의 세율로 법인세 납부
-----------	-----------	--

*PEC (Preferred Equity Certificate) : 우선수익증권

9) 환헤지 전략

이 투자신탁은 환율변동위험 제거를 위한 환헤지 전략을 실행하지 않습니다. 따라서 투자자는 독일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 환헤지계약 조기종료에 인해 발생한 정산금은 미국 달러 환율변동에 노출됩니다.

- 이 투자신탁은 2023년 10월 5일 환헤지계약은행("스왑뱅크")이 환헤지계약의 조기종료를 통지함에 따라 투자신탁재산의 전부가 환율변동에 따른 위험에 노출되며 이로 인해 환율변동으로 인한 신탁재산 가치변동을 초래할 수 있으며, 투자대상 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있습니다.
- 환헤지계약 조기종료 사유 : 스왑뱅크인 SC은행과 당사 간 체결한 통화스왑계약에 따라 이 투자신탁의 기준가격이 최초 기준가격 대비 50% 이하로 하락할 경우 EOD 사유가 발생하게 되며, 이에 따라 스왑뱅크는 2023년 10월 5일을 환헤지계약 조기종료일로 지정하였습니다.
- 환헤지 관련 주요 현황은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

10) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit전략)

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 7년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정예정일 : 2018. 10. 31)로부터 3년 이 경과한 날부터 자산매각을 추진할 예정입니다.
- 신탁계약기간 만기전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 환율, 부동산시장 동향, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반 사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 9,186.5 억원으로 매각을 진행할 경우, 신탁원본 손실없이 상환이 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 원활한 자산매각을 위하여 자산매입 이후 현지 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.
- 그러나 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장 법상의 조치 (수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

[세부 매각 전략]

- 신규 매수자가 독일 부동산취득세(RETT) 감면 혜택을 누릴 수 있도록 Share Deal 추진 (룩셈부르크 및 독일 SPC 지분 매각 추진)
- 실행방안: 주요 임차인의 임대차계약 연장 협의 후 자산 매각 추진, 글로벌 매각자문사 선정을 통하여 독일/유럽 이외에 미주/아시아 지역 투자자들 동시 마케팅 추진
- 부동산 매각시 발생하는 세금은 “투자대상 부동산 실사보고서 요약 중 세무실사 내용”을 참조

※비교지수: 해당사항 없음

이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구입니다. 이러한 특성상 이 투자신탁의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 곤란하여 비교지수 기재를 생략하였으며, 투자 판단시 유의하시기 바랍니다.

나. 위험관리

(1) 투자신탁 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험으로 구분 할 수 있고, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

① 부동산 자산의 매입관련 위험

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분할 수 있으며, 당사는 매매계약 및 임대차계약 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러 가지 위험관리방안을 강구하고 있습니다.

▶ 법률적 위험 : 독일 현지 법무법인 Allen&Overy LLP 및 국내 법무법인 광장을 통해 법률실사를 진행하였으며 적법한 매매절차, 채권자 취소권 및 부인권 관련사항, 소유권 및 담보권 현황, 임대차계약 현황, 인허가 관련사항, 보험 및 환경관련 사항 등을 검토하였습니다.

▶ 경제적 위험 : 부동산의 매입가격 산정은 현지 감정평가법인 Jones Lang LaSalle로부터 감정평가금액을 받아 매매가격에 대한 공정성을 높였습니다 (평가금액 € 675.3M) 또한, 재무 컨설팅업체인 독일 현지 Ernst & Yong GmbH 및 국내 삼덕회계법인을 통해 대상 자산의 현금흐름 분석 등을 수행하였습니다.

▶ 물리적 위험 : 현지 법인 Arcadis를 통해 자산의 현황, 관리상태 등 물리적 실사를 수행하였으며, 향후 발생 예정되는 자본적 지출비용 및 유지관련 비용 등을 추정하였습니다.

② 부동산 자산 운용단계 관련 위험

이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 및 공실위험, 임차

인의 신용위험이 있습니다. 본 자산은 3개의 임차인이 대부분의 면적을 사용하고 있기 때문에 임차 기업의 정책 변화 등의 영향으로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 가능성 등이 존재하는 바, 현지 자산관리회사와 함께 임차인 관리에 주력할 계획입니다.

또한, 임대료 및 공실위험은 부동산 담보대출 계약에 악영향을 끼쳐, 분배금의 감소 또는 중단, 담보부동산의 강제처분, SPC소유 지분의 몰취 등의 위험이 발생할 수 있습니다.

③ 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 7년이지만, 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 매각대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다. 부동산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 경제 및 부동산 시장 상황에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각할 수 있도록 만전을 기할 계획입니다. 그러나 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 9,186.5억원을 하회하는 가격으로 매각시 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.

④ 투자신탁해지 관련 위험

이 투자신탁의 투자신탁 해지 이후 투자신탁재산과 관련하여 수익이나 비용 등이 추가로 발생한 경우 투자신탁 해지 전 업무를 수행했던 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 금융투자업자가 추가로 발생한 업무를 계속 수행해야 하며, 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 수익자에게 귀속하거나 수익자가 부담합니다.

※ 이 투자신탁은 환율변동위험 제거를 위한 환헤지 전략을 실행하지 않습니다. 따라서 투자자는 동일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 환헤지계약 조기종료에 인해 발생한 정산금은 미국 달러 환율변동에 노출됩니다.

- 이 투자신탁은 2023년 10월 5일 환헤지계약은행("스왑뱅크")이 환헤지계약의 조기종료를 통지함에 따라 투자신탁재산의 전부가 환율변동에 따른 위험에 노출되며 이로 인해 환율변동으로 인한 신탁재산 가치변동을 초래할 수 있으며, 투자대상 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있습니다.

- 환헤지계약 조기종료 사유 : 스왑뱅크인 SC은행과 당사 간 체결한 통화스왑계약에 따라 이 투자신탁의 기준가격이 최초 기준가격 대비 50% 이하로 하락할 경우 EOD 사유가 발생하게 되며, 이에 따라 스왑뱅크는 2023년 10월 5일을 환헤지계약 조기종료일로 지정하였습니다.

- 환헤지 관련 주요 현황은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

※ 이 투자신탁의 투자전략 및 위험관리는 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 작성된 것으로 시장상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정에 의하여 변경될 수 있습니다.

다. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 독일 프랑크푸르트 소재 Trianon 빌딩 및 2 개의 주거동에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각 가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다. 또한, 독일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련된 환위험에 노출되므로 환율변동으로 인해서도 투자자의 손익이 결정되는 특징이 있습니다.

4. 운용전문인력

(2023. 09. 15 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(해외부동산)				운용경력년수
			집합투자 기구 수 (개)	운용규모 (억원)	운용역		운용사		
					최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
신민재	1976	전무	3	4,665	-10.31%	-1.43%	-9.39%	-3.42%	3년 11개월
남형록	1981	이사	1	1,862	-37.87%	-18.87%			13년 10개월
신소현	1983	부장	2	2,405	-25.83%	-9.91%			4년 9개월
노선호	1985	차장	1	1,862	-37.87%	-18.87%			1년 3개월

성명	주요 운용경력
신민재	· NCC 도쿄본사/서울지사 (2.8년) · KPMG 회계법인 (1.2년) · JLL Korea (0.3년) · 이지스자산운용 (13.7년)
남형록	· 하나자산신탁 (3.8년) · 한국투자신탁운용 (4.7년) · 이지스자산운용 (7.8년)
신소현	· CBRE (6.3년) · NICE D&B (1.1년) · Accenture (3.2년) · 이지스자산운용 (6.4년)
노선호	· EY 회계법인 (3년) · JZ Partners 사모펀드 (1년) · 애큐온캐피탈 (1년)

· 이지스자산운용 (4.6 년)

[운용 중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 해당사항 없음]

(주 1) '책임운용전문인력'은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말합니다.

(주 2) 운용전문인력이 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.

(주 3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균 운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균 운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

(주 4) 운용경력년수는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

(주 5) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

5. 투자실적 추이

(단위 : %)

종류	최초설정 일	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후
		2022-09-16~ 2023-09-15	2021-09-16~ 2023-09-15	2020-09-16~ 2023-09-15	-	2018-10-31~ 2023-09-15
이지스글 로벌부동 산투자신 탁 229 호 (파생형) (Class A)	2018-10- 31	-38.14	-19.25	-17.78	-	-9.33
수익률변동성(%)		38.51	27.47	24.35	-	19.34
이지스글 로벌부동 산투자신 탁 229 호 (파생형) (Class C-l)	2018-10- 31	-38.03	-19.08	-17.59	-	-9.11
수익률변동성(%)		38.51	27.47	24.35	-	19.34

주 1) 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 해당기간 동안의 평균 수익률을 나타내는 수치입니다.

주 2) 본 수익률은 과세전 기준이며, 작성기준일로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.

(2) 주요 투자위험 및 위험관리

1. 주요 투자위험

1) 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당 상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.
환율변동위험	해외 부동산 등 외화자산은 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)간의 환율 변동에 따라 투자자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다. 이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)간의 상대적 가치변화로 인해 투자시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있음을 의미합니다. 예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에 비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자자산의 가치는 원화 가치로 환산했을 때 낮아집니다. 심지어 투자신탁에서 투자한 부동산의 가격 상승으로 인한 수익이 발생하더라도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있으며 투자 부동산의 가격하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 이 투자신탁의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 독일 부동산에 투자함에 따라 독일 통화와 관련한 환위험에 노출됩니다. 따라서 부동산투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며(환율 인하에 따른 손실), 환율 변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환위험에 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등으로 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
만기변동 위험	급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제 투자기간이 목표 투자기간인 4년 (신탁계약기간 만기 : 7년)보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 투자손실이 발생할 수 있습니다.
정치/법률적 위험	이 투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 한국 및 독일 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 따라 영향을 받을 수 있습니다.
불가항력 등 위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합 투자기구의 특성상, 지진, 테러 등 자연재해 등 예상치 못한 불가항력에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
실사보고서 관련 위험	투자대상 관련 부동산에 대한 투자 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 생각하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
보험관련 위험	이 투자신탁은 투자대상 관련 부동산에 대하여 보험비용과 리스크를 고려하여 필요한 보험에 가입할 예정입니다. 그러나 보장되지 않거나 보험가액을 넘어서는 보험사고가 발생할 경우 자산 가치 하락을 방어하지 못할 수 있습니다.
신용위험	투자신탁재산으로 보유하고 있는 증권 등의 발행회사 또는 단기금융상품 거래상대방의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 해당 증권 및 단기금융상품의 가치가 급격히 하락할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락할 수 있습니다.
계약불이행 관련 위험	부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적 위험으로 법률 실사를 통해 계약불이행 위험을 최소화하고 계약불이행 시 보상방안과 관련하여 점검할 예정이나, 매매계약서 및 임대차계약서 등의 계약 당사자의 계약불이행으로 인해 투자손실이 발생할 수 있습니다.
임차인 신용위험	임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
금리변동위험	채권의 가치는 이자율 등 여러 거시경제지표의 변화에 따른 가격변동 위험에 노출됩니다. 일반적으로 채권은 시중이자율이 상승하는 경우 채권가격을 결정하는 할인율이 함께 상승함에 따라 그 가치가 하락하는 특징이 있으며, 이로 인해 채권투자 시에도 투자원금의 손실 가능성을 전혀 배제할 수는 없습니다. 특히, 부동산집합투자기구의 투자수익은 해당 시장의 금리에도 직간접적으로 많은 영향을 받기 때문에 이 투자신탁은 독일의 금리변동성에 영향을 받을 수 있음에 유의하시기 바랍니다. 예를들어 1) 담보대출 금리가 변동금리인 경우, 시장이자율 변동에 따라 이자비용 부담이 증감하여 투자신탁 손익 및 담보대출계약의 준수사항의 위반 등 직접적인 영향을 미칠 수 있습니다. 2) 부동산담보대출 자금의 상환시점에 담보대출의 연장 또는 신규대출 시 시장금리가 상승할 경우 이로 인해 투자손실이 발생할 위험이 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
투자신탁 해지에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

2) 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
특정국가 투자위험	이 투자신탁은 해외 특정국가(독일)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(독일)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(독일) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세 제도 변화 등의 정책적 변화 및 사회 전반적인 투명성 부족으로 인한 공시 자료의 신뢰성 등의 위험도 있습니다.
투자자금 송환위험	일부 나라는 투자신탁의 배당소득, 매매차익의 본국송환 또는 증권 등의 매매 절차와 관련하여 그 행위가 제한될 수 있습니다. 또한 투자신탁은 이러한 투자제한의 적용 또는 자금의 송환에 대한 해당 국가 정부의 승인이 지연되거나 거절 당함으로써 불리한 영향을 받을 수 있습니다.
운영 및 관리위험	투자대상이 독일 소재 부동산으로서 직접적인 관리가 어려울 수 있으며 이에 따라 투자손실이 발생할 위험이 있습니다. 이러한 위험을 관리하기 위하여 현지 관리회사를 통하여 현장 실사 조율, 부동산 관리, 임차인 협의, 임차인 신용도 평가, 신규 임대협의, 현지 특수목적회사의 회계, 세무, 법무 관리 등 다방면의 자산관리를 수행할 예정이지만 현지 관리회사의 전문성 부족, 도덕적 해이 등으로 부동산 운영 및 관리에 문제가 발생할 경우 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매 금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 않을 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에 상장된 부동산집합 투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.
공실 위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
매각지연 위험	<p>보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자에게서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.</p>
조기상환 위험	<p>부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자에게서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.</p>
자본적지출 위험	<p>부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.</p>
자금의 차입관련 위험	<p>이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.</p> <p>담보로 제공하는 부동산의 가치변동에 따라 일정 기준에 미달할 경우, 현지 부동산 소유법인의 배당금이 유보될 수 있으며, 이때 이 투자신탁의 이익은 발생하여도 분배금 지급은 유보될 수 있습니다. 또한, 담보대출비율이 70%를 상회할 경우 채무불이행으로 간주될 수 있습니다.</p> <p>이외, 대출계약 불이행(준수사항 위반 등)에 따라 기한이익상실이 발생하는 등의 이유로 대주가 담보실행을 할 경우, 담보로 제공한 투자대상부동산의 수익 및 소유권 강제처분, 투자대상 부동산을 소유하기 위한 특수목적회사의 지분의 수익 및 소유권 강제처분, 기타 담보로 제공한 권리 및 소유권에 대한 제한 및 몰취 등으로 집합투자기구에 손실이 확대될 수 있는 위험이 있으며 수익률에 악영향을 미칠 수 있습니다.</p>
공정가액 산정 위험	<p>시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.</p>
부동산 매입거래 무산에 따른 조기 해지 위험	<p>이 투자신탁이 설정된 이후에 투자대상 부동산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있으며 해지 과정에서 독일으로의 송금을 위해 환전해 놓은 투자 원금은 원-유로화 환율 변동에 따라 가치가 변하게 되어 환율 변동에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.</p>

구분	투자위험의 주요내용
	다. 또한, 설정 이후 자산 매입기간까지 운용사가 책임질 수 없는 무수익 기간이 발생할 수 있습니다.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 유입위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적절한 가격에 유입하지 못하여 펀드수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.
의사결정 불일치 위험	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.
반대수익자의 매수청구권 행사에 따른 부동산 처분 위험	이 투자신탁의 수익자는 수익자총회 결의에 반대하는 경우 등 집합투자규약에서 정한 사항에 따라 반대수익자의 매수청구권을 행사할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 그 수익증권을 매수하기 위해 이 투자신탁이 보유하고 있는 부동산등을 처분하는 방법으로 매수 자금을 확보할 수 있는데, 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산 등의 매각대금이 결정되기에 매각손실에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 관련 위험	이 투자신탁이 적용 받을 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액은 집합투자업자의 예상에 기초하고 있습니다. 하지만, 국내외 법적 이슈등으로 인해 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액이 변동될 수 있으며, 이 경우 이익분배금의 감소나 투자손실이 발생할 수 있습니다.

2) 기타 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
상장거래시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산가치를 의미하는 1 좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
운용실무상 위험	<p>집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나, 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구 운용구조는 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정으로 이루어져 있기 때문에 주문 및 결제상 오류 등이 뜻하지 않게 발생할 수 있습니다. 이러한 운용실무상 오류는 기준가격 오류의 원인이 되기도 합니다. 특히, 해외투자의 경우 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정상 이종통화의 이용 등으로 인해 주문 및 결제상 오류 등 운용실무에서 발생할 수 있는 오류발생 가능성이 국내투자보다 더 높습니다.</p>
과세제도변경 위험	<p>투자에 따른 손익에 대한 세금부과 방법이나 기준은 한국 또는 독일 정부의 정책적 판단 등에 따라 변경될 수 있으며, 특히 투자자의 지위에 따라 각기 다른 과세기준이 적용될 수 있습니다. 따라서, 과세에 관한 사항은 투자자 본인의 재산상태 등을 생각하시어 세무 전문가와의 상담 등 추가적인 확인을 권장합니다.</p>
해외납세 의무자 관련 위험	<p>투자자의 국적 또는 세법상 거주지국이 대한민국 이외의 국가인 경우 국제 조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가 (투자자의 국적상 국가 또는 세법상 거주지국)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상 거주지국 확인을 위하여 계좌 개설 시 수집된 정보 이외의 추가자료를 요구할 수 있습니다.</p>
과세 위험	<p>과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서는 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야 하는 상황이 발생할 수 있습니다.</p> <p>* 과세대상자산의 예 : 채권투자시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 * 비과세대상자산의 예 : 국내 상장주식 매매차익 등</p>
증권대차 거래 위험	<p>증권대차 거래가 일어나는 펀드의 경우 예탁결제원 등 시장참여자들의 관리로 발생할 가능성은 낮으나 해당 대차증권의 미상환, 관련 담보의 부족 등의 위험이 발생할 수 있습니다.</p>

(주1) 위 내용은 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 파악된 이 투자신탁의 주요 투자위험을 명시한 것으로 이 투자신탁에서 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다. 기타 다른 투자위험에 관한 사항은 '투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 중 10. 집합투자기구의 투자위험'을 참고하시기 바랍니다.

2. 투자위험 등급분류

이지스자산운용(주)은 이 집합투자기구의 **투자대상자산의 종류 및 위험도**를 감안하여 **위험등급을 분류**하고 있습니다.

이 투자신탁은 부동산(지상권,지역권,전세권,임차권,분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 것을 목적으로 하며, 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 기준으로 투자위험 **6등급 중 1등급에 해당되는 매우 높은 위험** 수준의 투자위험을 가지고 있습니다. 따라서 이 투자 상품은 보통 수준의 투자수익을 추구하고 그에 따른 보통 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합한 상품입니다.

이 투자상품은 환매금지형 상품으로서 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나, 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 충분히 인지하고 투자에 참여하시기 바랍니다. 위험등급 분류는 이지스자산운용(주)의 자체적인 기준에 따른 것이며, 투자자 본인이 판단하는 기준과 일치하지 않을 수 있습니다.

※ 증권신고서 작성일 현재 이 투자 상품은 '투자대상 자산의 종류 및 위험도' 기준으로 위험등급을 산정하였습니다.

3. 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 자산의 매입 / 운용 / 처분관련 위험으로 구분할 수 있습니다. 세부적인 위험 관리내용은 "투자설명서 제2부. 집합투자기구에 관한 사항 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조"를 참고하시기 바랍니다.

※ 파생상품 투자에 따른 위험 지표 공시 : 이 투자신탁은 파생상품 매매에 따른 위험평가액(법 제 81 조 제 1 항 제 1 호 마목의 위험평가액을 말한다) 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있는 투자신탁으로서 투자신탁재산을 파생상품에 운용하는 경우에 다음 각각의 **위험에 관한 지표를 집합투자업자의 인터넷 홈페이지(www.igisam.com)에 공시하니 이를 참조하시기 바랍니다.**

Ⅲ. 집합투자기구의 기타 정보

(1) 과세

수익자는 국내 상장주식 등의 매매·평가손익을 제외한 과세소득(이자, 배당 등)에 대하여 소득세 등(개인15.4%, 내국법인 15.4% 원천징수)을 부담합니다. 이러한 소득은 개인의 경우 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2천만원을 초과하는 경우에는 2천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다. 과세 및 세제혜택 조건 등에 대한 자세한 사항은 "투자설명서"를 참고하시기 바랍니다.

(2) 전환절차 및 방법

해당사항 없음

(3) 집합투자기구의 요약 재무정보

이에 관한 세부사항은 "투자설명서"를 참고하시기 바랍니다.

※ 집합투자기구 공시 정보 안내

- * 증권신고서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr)
- * 투자설명서: 금융감독원 전자공시시스템(dart.fss.or.kr), 한국금융투자협회(kofia.or.kr), 집합투자업자(<http://www.igisam.com>) 및 판매회사 홈페이지
- * 정기보고서(영업보고서, 결산서류): 금융감독원 홈페이지(www.fss.or.kr) 및 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr)
- * 자산운용보고서: 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(<http://www.igisam.com>)
- * 수시공시: 한국금융투자협회 전자공시시스템(dis.kofia.or.kr) 및 집합투자업자 홈페이지(<http://www.igisam.com>)

제1부. 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
이지스글로벌부동산투자신탁 229 호(파생형)	CG131
A	CG133
C-I	CG134

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류 : 투자신탁

나. 운용자산별 종류 : 부동산

다. 개방형·폐쇄형 구분 : 폐쇄형(환매 불가능한 집합투자기구)

라. 추가형·단위형 구분 : 단위형(추가로 자금 납입이 제한된 집합투자기구)

마. 특수형태 표시 : 종류형 (판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류 지분증권을 발행하는 집합투자기구)

바. 고난도금융상품 해당여부 : X

주) 집합투자기구의 종류 및 형태에도 불구하고 투자대상은 여러가지 다양한 자산에 투자될 수 있으며, 자세한 투자대상은 제 2 부의 내용 중 "투자대상"과 "투자전략"등을 참고하시기 바랍니다.

3. 모집예정금액

이 투자신탁은 41,000 만좌(1 좌당 1,000 원, 단, 환율에 따라 변동가능) 이내 범위에서 모집할 예정이며, 판매단위는 1 좌 단위입니다. 모집(판매)기간 이후에는 추가모집을 하지 않습니다.

(주 1) 모집(판매)기간 동안 선취판매수수료를 제외한 판매 총모집금액이 2,000억원(집합투자업자의 고유 재산 투자분 2 억원을 포함한 총모집(전체)금액 기준)에 현저히 미달하는 경우에는 부득이 이 집합투자기구의 설정이 취소될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 이 경우, 투자자가 기 납입한 수익증권 매입금액과 판매수수료는 투자자의 별다른 요청이 없는 한 모집기간 종료일 D+4 일(2018 년 11 월 3 일) 이내에 판매회사를 통해 환급될 예정입니다.

4. 모집의 내용 및 절차

구분	내용
모집(판매) 기간	<p>판매회사는 2018년 10월 22일부터 2018년 10월 30일까지 영업일에 한하여 모집(판매)하며, 모집(판매)기간 이후에는 추가로 자금 납입이 불가능합니다.</p> <p>※ 상기 모집기간은 변경될 수 있으며, 변경될 경우 정정신고하여 공시할 예정입니다.</p>
모집(판매) 장소	<p>판매회사 본·지점[(주)국민은행, KB증권(주), 한국투자증권(주), 하나금융투자(주), (주)하나은행, (주)우리은행, 대신증권(주), 한화투자증권(주), DB금융투자(주), 삼성생명보험(주), (주)부산은행, (주)경남은행, 키움증권(주), 현대차증권(주)]</p> <p>※ 판매회사는 추가되거나 제외될 수 있으며, 판매회사에 대한 자세한 내용은 집합투자업자(www.igisam.com)의 인터넷홈페이지를 참고하시기 바랍니다</p>
모집(판매) 방법 및 절차	<p>이 집합투자기구의 집합투자증권은 판매회사의 영업시간 중 판매회사의 창구에서 직접 매입 신청하셔야 하며, 1좌 단위(1좌당 가격은 1,000원)로 매입이 가능합니다.</p>

(주 1) 모집(매입) 방법 및 매입에 대한 자세한 사항은 "제 2 부. 매입, 환매, 전환기준 및 기준가격 산정기준"을 참고하시기 바랍니다.

5. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

6. 상장 및 매매에 관한 사항

가. 투자신탁의 상장

이 투자신탁은 수익자에게 환금성 및 유동성을 제공하기 위하여 신탁계약서에서 정하는 바에 따라 설정일로부터 90일 이내에 증권시장에 상장을 합니다. 이 투자신탁의 수익증권의 상장 이후의 거래는 관련 규정을 적용하게 됩니다.

나. 상장요건

- (1) 규모요건 : 신탁의 원본액이 3억원 이상일 것
- (2) 발행요건 : 당해 수익증권이 모집 또는 매각에 의하여 발행되었을 것
- (3) 1좌당 원본액 : 1좌당 원본액이 500원 이상일 것

다. 상장폐지요건

- (1) 규모요건: 신탁의 원본액이 3 억원 미만인 경우
- (2) 신탁기간의 만료 또는 전액 중도환수: 수익증권의 신탁계약기간이 만료되거나 중도에 전액 환수된 경우
- (3) 기타 유가증권시장 상장규정 제 109 조의 상장폐지기준에 해당되거나 공익과 투자자 보호를 위하여 거래소가 수익증권의 상장폐지가 필요하다고 인정하여 세척에서 정하는 경우

※ 상기 상장요건 및 상장폐지 기준은 이 투자설명서 작성 기준일 현재 기준이며, 향후 증권시장의 필요에 따라 동 기준은 수시로 변경될 수 있습니다.

※ 수익증권의 상장 이후 거래는 한국거래소 유가증권시장 상장규정, 유가증권시장 업무규정 등의 적용을 받으며, 상장되더라도 거래량 부진 등의 사유로 해당 집합투자증권의 환금성이 크게 제약 받을 수 있습니다.

구분	내용
상장시장 명칭	한국거래소 유가증권시장
상장 예정일	투자신탁 설정일로부터 90 일 이내
거래방법	증권시장을 통한 경쟁매매

(주 1) 이 투자신탁 수익증권의 상장에 따른 상장수수료, 연부과금 등 제비용은 수익자의 부담으로 하며 이 투자신탁재산에서 인출하여 지급합니다.

제2부. 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

집합투자기구 명칭	한국금융투자협회 펀드코드
이지스글로벌부동산투자신탁 229 호(파생형)	CG131
A	CG133
C-I	CG134

2. 집합투자기구의 연혁

일자	내 용
2018 년 10 월 31 일	투자신탁 최초설정
2021 년 12 월 23 일	(1) 집합투자업자보수율 및 판매회사보수율 인하 (2) 작성기준일 변경에 따른 현황 업데이트 (3) 자본시장법 및 동법 시행령 개정사항 반영
2023 년 10 월 11 일	(1) 집합투자업자보수율 및 판매회사보수율 인하 (2) 작성기준일 변경에 따른 현황 업데이트 (3) 기업공시서식 작성기준 개정 반영 (4) 자본시장법 등 개정 반영
2023 년 10 월 27 일	(1) 신탁계약기간 변경(투자신탁 최초설정일로부터 60 개월 - > 투자신탁 최초설정일로부터 84 개월) (2) 환헤지계약 조기종료(2023.10.05)에 따른 환율 변동위험 노출 (3) 집합투자업자보수율 및 판매회사보수율 인하

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

이 투자신탁의 신탁계약기간은 7 년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정예정일 : 2018. 10. 31)로부터 3 년 이 경과한 날부터 자산매각을 추진할 예정입니다. 다만, 다음의 경우는 각각 그 정하는 바에 따릅니다.

▶ 투자신탁 해지시(부동산 등의 매입거래가 무산되어 매입이 불가능한 경우 포함) : 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지

▶ 신탁계약서 제 17 조 제 1 항 제 1 호 보유 부동산 및 부동산관련 권리에 투자하여 운용한 투자신탁재산이 전액 회수되어 중도에 전액 상환하는 경우: 투자신탁의 최초설정일로부터 전액 중도상환일까지

※ 투자신탁의 신탁계약기간은 일반적으로 투자신탁의 존속기간을 의미하는 것으로 수익자의 저축기간 또는 만기 등의 의미와 다를 수 있습니다.

(주 1) 법령 또는 집합투자규약상 일정한 경우에는 강제로 해지(해산)되거나, 사전에 정한 절차에 따라 임의로 해지(해산) 될 수 있습니다. 자세한 사항은 "제 5 부. 집합투자기구의 해지에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

4. 집합투자업자

회사명	이지스자산운용 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 115 (여의도동 세우빌딩) 14 층 (대표전화: 1544-7373, www.igisam.com)

(주 1) 집합투자업자에 대한 자세한 사항은 "제 4 부. 집합투자업자에 관한 사항"을 참고하시기 바랍니다.

5. 운용전문인력에 관한 사항

가. 운용전문인력

(2023. 9. 15 기준)

성명	생년	직위	운용현황		동종집합투자기구 연평균수익률(해외부동산)				운용경력년수
			집합투자 기구 수 (개)	운용규모 (억원)	운용역		운용사		
					최근 1년	최근 2년	최근 1년	최근 2년	
신민재	1976	전무	3	4,665	-10.31%	-1.43%	-9.39%	-3.42%	3년 11개월
남형록	1981	이사	1	1,862	-37.87%	-18.87%			13년 10개월
신소현	1983	부장	2	2,405	-25.83%	-9.91%			4년 9개월
노선호	1985	차장	1	1,862	-37.87%	-18.87%			1년 3개월

성명	주요 운용경력
신민재	· NCC 도쿄본사/서울지사 (2.8 년) · KPMG 회계법인 (1.2 년) · JLL Korea (0.3 년) · 이지스자산운용 (13.7 년)
남형록	· 하나자산신탁 (3.8 년) · 한국투자신탁운용 (4.7 년) · 이지스자산운용 (7.8 년)
신소현	· CBRE (6.3 년) · NICE D&B (1.1 년) · Accenture (3.2 년) · 이지스자산운용 (6.4 년)
노선호	· EY 회계법인 (3 년) · JZ Partners 사모펀드 (1 년) · 애큐온캐피탈 (1 년) · 이지스자산운용 (4.6 년)

[운용 중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구 : 해당사항 없음]

(주 1) '책임운용전문인력'은 이 집합투자기구의 운용의사결정 및 운용결과에 대한 책임을 부담하는 운용전문인력을 말합니다.

(주 2) 운용전문인력이 최근 과거 3년 이내에 운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률은 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)를 통하여 확인할 수 있습니다.

(주 3) 동종집합투자기구 연평균 수익률은 해당 집합투자업자가 분류한 동일 유형 집합투자기구의 평균 운용성과이며, 해당 운용전문인력의 평균 운용성과는 해당 회사 근무기간 중 운용한 성과를 의미합니다.

(주 4) 운용경력년수는 해당 운용전문인력이 과거 집합투자기구를 운용한 기간을 모두 합산한 기간입니다.

(주 5) 운용중인 다른 집합투자기구 수 및 규모를 산정할 때 모자형 구조의 모집합투자기구는 제외합니다.

나. 이 집합투자기구의 운용전문인력 변경내역

성명	운용기간
남형록	최초 설정일 ~ 2020.06.15
남형록, 신민재, 신소현	2020.06.16 ~ 2022.08.16
남형록, 신민재, 신소현, 노선호	2022.08.17 ~ 현재

6. 집합투자기구의 구조

가. 집합투자기구의 종류 및 형태 : 투자신탁, 부동산집합투자기구, 폐쇄형, 단위형, 종류형

나. 종류형 구조

이 투자신탁은 법 231 조에 의거한 종류형 집합투자기구로서 판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류의 수익증권을 발행하며, 이 투자신탁의 수익증권은 아래와 같습니다.

종류(Class)		A	C-I
가입자격		(주1)	(주2)
선취판매수수료		납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권 좌수를 곱한 금액)의 2.00%이내	-
후취판매수수료		-	-
환매수수료		-	-
매입보수	집합투자업자 매입보수	부동산 매입금액의 0.30% (약 26.13억원, VAT별도) (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 0.70%)	
	현지 자산관리회사 매입보수	부동산 매입금액의 0.50% (약 43.55억원, VAT별도) (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정액 합계액의 약 1.17%)	
매각보수	집합투자업자 매각보수	부동산 매각차익의 15%	
	현지 자산관리회사 매각보수	매각가치의 0.125%(VAT별도) 및 부동산 매각차익의 1% (단, 매각차익이 발생하지 않을 경우 지급하지 않음, VAT별도)	
기본 보수 (주6)	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0001%	
	판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.0001%	투자신탁설정액의 연 0.00005%
	신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0150%	
	일반사무관리보수	투자신탁설정액의 연 0.0100%	
	총보수	투자신탁설정액의 연 0.0252%	투자신탁설정액의 연 0.02515%
	총보수·비용	투자신탁설정액의 연 0.4798%	투자신탁설정액의 연 0.47955%
	합성 총보수·비용	투자신탁설정액의 연 0.6048% (현지 자산관리회사 수수료 포함)	투자신탁설정액의 연 0.60455% (현지 자산관리회사 수수료 포함)

(주1) 종류형 A 수익증권 가입자격 : 소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인

(주2) 종류형 C-I 수익증권 가입자격 : 다음 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자

가. 법시행령 제 10 조 제 2 항 및 금융투자업규정 제 1-4 조에서 정하는 기관투자자

나. 50 억원 이상 매입한 소득세법상 거주자 또는 50 억원 이상 매입한 법인세법상 내국법인

(주 3) 자산운용매입보수 : 부동산 및 부동산 관련증권을 매입하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.

① 자산운용매입보수율 : 부동산 등 매입가격의 0.30%, 26.13 억원 (VAT 별도), 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정 합계액의 약 0.70%, 환율 1,300 원/1EUR 가정시 금액으로 환율에 따라 변동가능합니다. 매입가격은 매매계약서상(Share Sale and Purchase Agreement)의 매매대금(Purchase Price)을 기준으로 하며 매매대금 지급을 위해 확정된 환율을 적용해 산출된 원화금액으로 합니다.

② 지급방법 : 투자신탁재산에서 인출하여 부동산 등 매입에 따른 매입대금 지급이 완료된 날로부터 최초 투자신탁의 회계기간 종료일 이전에 집합투자업자가 취득합니다.

(주 4) 자산운용매각보수 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.

① 매각보수율 : 매각차익의 15%, 매각차익은 매매계약서상의 매각대금 및 매각부대비용에서 해당 부동산 등의 매입비용 및 매입부대비용을 공제한 순 유입금을 기준으로 산출한 원화금액으로 기준으로 합니다. 만일 매각차익이 발생하지 않는 경우에는 매각보수를 지급하지 아니하고, 매각보수 지급으로 매각차손이 발생할 경우에는 매각보수는 매각차익 한도 내에서 지급한다. 자산운용매각보수는 부가가치세법상 부가가치세(VAT)를 포함하지 아니하며, 이에 대한 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다

② 지급방법 : 매각대금 입금이 완료된 날로부터 제 10 영업일 이내에 투자신탁 재산에서 인출하여 지급합니다.

(주 5) 현지 자산관리회사 수수료는 현지에서 발생하는 수입에서 차감하여 지급합니다. 본 수수료는 본건 투자신탁에서 직접 지급(송금)하지는 않지만, 현지 차감된 잉여 현금을 국내로 배당하므로 본건 투자신탁의 부담이 됩니다. 현지 자산관리회사인 KanAm Grund Group 은 자산관리 수수료 (순운영소득(NOI)의 3.0%/년, 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정 합계액의 약 0.28%, 약 10.4 억원 / 환율 1,300 원/1EUR 가정시), 매각기본보수(부동산등 매각액의 0.125%), 매각성과보수(부동산등 매각차익의 1.0%. 단, 매각이익이 발생하지 않을 경우 매각보수를 지급하지 않음)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(LuxHoldCo)의 지분비율에 따라 안분합니다.

(주 6) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 제 1 기 신탁회계기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.01%, 판매회사보수는 연 0.250%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.285%, 합성 총보수비용은 약 연 0.636% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.010%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.045%, 합성 총보수비용은 약 연 0.396% 입니다.

(주 7) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 제 1 기 신탁회계기간종료일 다음날부터 2021 년 12 월 22 일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.332%, 판매회사보수는 연 0.300%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.657%, 합성 총보수비용은 약 연 1.007% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.332%, 판매회사보수는 연 0.010%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.367%, 합성 총보수비용은 약 연 0.717% 입니다.

(주 8) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 2021년 12월 23일부터 2023년 10월 10일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.166%, 판매회사보수는 연 0.150%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.512%, 합성 총보수비용은 약 연 0.792% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.166%, 판매회사보수는 연 0.005%를 적용하고, 이에 따른 총보수 비용은 약 연 0.366%, 합성 총보수비용은 약 연 0.646% 입니다.

(주 9) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 2023년 10월 11일부터 2023년 10월 26일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.083%, 판매회사보수는 연 0.075%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.6376%, 합성 총보수비용은 약 연 0.7626% 입니다.

② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.083%, 판매회사보수는 연 0.0025%를 적용하고, 이에 따른 총보수 비용은 약 연 0.5649%, 합성 총보수비용은 약 연 0.6899% 입니다.

(주 10) 기타비용은 증권거래의 예탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용(증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계년도의 기타비용 비율을 추정치로 사용하며 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 기타비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

(주 11) 총보수,비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평균액(보수,비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다.

(주 12) 자산운용보수 및 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니됩니다.

7. 집합투자기구의 투자목적

이 투자신탁은 금융투자법에 관한 법률(이하 "법"이라 함) 제 229조 제 2호의 규정에 의한 부동산(법 시행령 제240조 제5항의 규정에 의한 부동산 관련 증권에 투자하는 경우를 포함하며, 법시행령 제80조 제1항 제1호 사목의 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권 및 이와 동일하거나 유사한 것)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구 하는 것을 목적으로 합니다. **그러나, 위의 투자목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합 투자업자, 신탁업자, 판매회사 등이 투자신탁과 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.**

8. 집합투자기구의 투자대상

가. 투자대상

구분	투자대상	세부내용	취득한도
①	부동산	법 제229조 제2호의 규정에 의한 부동산(법시행령 제 240조 제5항의 규정에 의한 부동산 관련 증권에 투자하는 경우를 포함하며, 법시행령 제80조 제1항 제1호 사목의 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국 법령에 따라 외국에서 발행된 것을 포함한다. 이하 "부동산 등"이라 한다)	투자신탁 자산총액의 60%이상
②	채권	법 제 4 조 제 3 항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득시 신용평가등급이 BBB(-)이상이어야 하며, 주식관련사채권, 사모사채권, 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행하는 사채 및 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권은 제외한다) 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것(이하 "채권"이라 한다)	투자신탁 자산총액의 40%이하
③	자산 유동화증권	자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권(이하 "자산유동화증권"이라 한다)	투자신탁 자산총액의 40%이하

④	어음	기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법 시행령 제4조에서 정하는 요건을 갖춘 것) 및 기업어음증권을 제외한 어음(신용평가등급이 A3(-) 이상이어야 한다. 다만, 상기 신용평가등급 미만으로 하락한 경우 해당 자산을 3개월 이내 처분하는 등의 투자자보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 하며, 부도 등으로 해당 자산이 3개월 유예기간 이내에 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다)(이하 "어음"이라 한다)	투자신탁 자산총액의 40%이하
⑤	파생상품	법 제 5 조 제 1 항 내지 제 3 항의 규정에 의한 통화관련 장내파생상품 및 장외파생상품 (이하 "파생상품"이라 하며, 환율변동으로 인한 투자신탁재산의 위험을 회피하기 위한 거래에 한한다)	파생상품 위험평가액 기준 10% 초과가능 [아래참조]
⑥	집합투자증권	법 제 110 조에 의하여 신탁업자가 발행한 수익증권, 법 제 9 조 제 21 항의 규정에 의한 집합투자증권 (이하 "집합투자증권 등"이라 한다)	투자신탁 자산총액의 40%이하
⑦	환매조건부 매도		보유증권 총액의 50%이하
⑧	투자신탁재산으로 보유하는 증권의 대여		보유증권 총액의 50%이하
⑨	증권의 차입		투자신탁자 산총액의 20%이하
⑩	신탁업자 고유 재산과의 거래	법 시행령 제 268 조 제 4 항의 규정에 따른 신탁업자 고유재산과의 거래	-

주 1) 증권의 대여: 집합투자기구의 이익 증대 등 다음과 같은 목적을 위해 증권의 대여를 진행할 수 있습니다.

가. 수익률 증진: 부수적인 운용전략으로 대차거래를 통해 수수료를 수취할 수 있으며, 안정적 대차거래 관리와 장기적 관점의 대차 수수료 수익을 추구

나. 기타 효율적, 안정적 운용을 위해 증권대여를 진행할 수 있음

주 2) 증권의 차입: 효율적 운용, 보유 자산의 시장위험 헤지, 환매 대응, 유동성 확대, 담보제공 등의 목적을 위해 증권 차입을 진행할 수 있습니다.

*투자대상 파생상품		
투자대상	기초자산	투자대상 세부내용
장외파생상품	통화나 통화의 가격, 지표, 단위 또는 이를 기초로 하는 지수 등	장외파생상품 통화스왑계약 등을 통하여 유로화 가치하락 위험에 대비

※ 다음의 경우에는 위의 ①~④의 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, (라), (마)의 사유에 해당하는 경우에는 투자비율을 위반한 날부터 6개월 이내에 그 투자한도에 적합하도록 해야 한다.

(가) 투자신탁 최초설정일부터 12월간

(나) 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1월간

(다) 투자신탁 계약기간 종료일 이전 12월간

(라) 3영업일 동안 누적하여 추가설정 또는 해지청구가 각각 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 경우

(마) 투자신탁재산인 부동산 등 자산의 가격변동으로 ①~④의 취득한도 규정을 위반하게 되는 경우

(바) ①에 투자, 운용함에 있어 본래의 투자기간 또는 계약기간보다 조기에 그 기간이 만료된 경우에 그 만료일로부터 투자신탁계약기간 종료일까지

나. 투자제한

집합투자업자는 이 투자신탁재산을 운용할 때 다음에 해당하는 행위를 신탁업자에게 지시할 수 없습니다. 다만, 법령 및 규정에서 예외적으로 인정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

구분	내용
이해관계인과의 거래	<p>- 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 법시행령 제 84 조에서 정하는 집합 투자업자의 이해관계인에게 다음 각 목의 방법으로 운용하는 행위. 다만, 집합투자업자의 대주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각 목의 방법으로도 운용할 수 없다.</p> <p>가. 신탁계약서 제 17 조 제 3 항 제 1 호에 따른 단기대출</p> <p>나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다)</p> <p>- 법시행령 제 86 조에서 정하는 한도를 초과하여 집합투자업자의 계열 회사가 발행한 증권을 취득하는 행위</p>
동일종목투자	<p>이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 동일종목의 증권(집합투자증권을 제외하되, 법시행령 제 80 조 제 3 항의 규정에 의한 원화로 표시된 양도성예금증서, 기업어음증권 외의 어음, 대출채권·예금·금융위원회가 정하여 고시하는 채권을 포함한다)에 투자하는 행위. 이 경우 동일법인 등이 발행한 증권 중 지분증권과 지분증권을 제외한 증권은 각각 동일종목으로 본다. 다만, 부동산(법 제 229 조 제 2 호의 규정에 의한 부동산을 말한다)에는 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있다.</p>
동일종목투자 (예외)	<p>가. 국채증권, 한국은행법 제69조에 따른 한국은행통화안정증권, 국가나 지방자치단체가 원리금의 지급을 보증한 채권 및 법시행령 제80조 제1항 제1호 사목의 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우</p> <p>나. 부동산, 부동산 매출채권, 부동산담보부채권을 기초로 하여 자산유동에 관한 법률 제 2 조 제 4 호에 따라 발행된 유동화증권(이하 "유동화증권"이라 한다)으로서 그 기초자산의 합계액이 자산유동화에 관한 법률 '제 2 조 제 3 호에 따른 유동화자산(이하 "유동화자산"이라 한다)가액의 100 분의 70 이상인 유동화증권에 투자신탁 자산총액의 40%까지 투자하는 경우</p> <p>다. 한국주택금융공사법에 따른 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권으로서 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권에 투자자산총액의 40%까지 투자하는 경우</p> <p>라. 지방채증권, 특수채증권(가목에 해당하는 것은 제외한다), 직접 법률에 따라 설립된 법인이 발행한 어음(기업어음증권 및 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 각 목의 금융기관이 할인·매매·중개 또는 인수한 어음만 해당한다), 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 어음 또는 양도성 예금증서, 같은 호 가목·마목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 채권, 법시행령 제 79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 채권(모집의 방법으로 발행한 채권만 해당한다) 또는 어음, 법시행령 제</p>

구분	내용
	79 조 제 2 항 제 5 호 가목부터 사목까지의 규정에 따른 금융기관에 금전을 대여하거나 예치·예탁하여 취득한 채권에 투자신탁 자산총액의 30%까지 투자하는 경우
집합투자기구에 의 투자	<p>투자신탁재산을 집합투자증권에 운용함에 있어서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위</p> <p>가. 이 투자신탁 자산총액이 20%를 초과하여 같은 집합투자기구(법 제 279 조 제 1 항의 외국 집합투자기구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 집합투자증권에 투자하는 행위. 다만, 상장지수집합투자기구(투자자 보호 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 상장지수집합투자기구에 한정한다)의 집합투자증권 경우에는 이 투자신탁 자산총액의 30%까지 투자할 수 있다.</p> <p>나. 집합투자증권에 자산총액의 40%를 초과하여 투자할 수 있는 집합투자기구의 집합투자증권에 투자하는 행위</p> <p>다. 이 투자신탁자산총액의 5%이내에서 법시행령 제 80 조 제 10 항에서 정하는 비율을 초과하여 사모집합투자기구(사모집합투자기구에 상당하는 외국 사모집합투자기구를 포함한다)의 집합투자증권에 투자하는 행위</p> <p>라. 이 투자신탁재산으로 같은 집합투자기구의 집합투자증권 총수의 20%를 초과하여 투자하는 행위, 이 경우 그 비율의 계산은 투자하는 날을 기준으로 한다.</p> <p>마. 이 투자신탁 수익증권을 판매하는 판매회사가 받는 판매수수료 및 판매보수와 이 투자신탁이 투자하는 다른 집합투자기구의 집합투자증권을 판매하는 판매회사[외국 판매회사(외국 법령에 따라 외국에서 투자매매업 또는 투자중개업에 상당하는 영업을 영위하는 자를 말한다)]가 받는 판매수수료 및 판매보수의 합계가 법시행령 제 80 조 제 11 항으로 정하는 기준을 초과하여 집합투자증권에 투자하는 행위</p>
파생상품 투자제한	<ul style="list-style-type: none"> - 파생상품의 매매에 따른 위험평가액이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100%를 초과하여 투자하는 행위 - 파생상품의 매매와 관련하여 기초자산 중 동일법인 등이 발행한 증권(그 법인 등이 발행한 증권과 관련된 증권예탁증권을 포함한다)의 가격변동으로 인한 위험평가액이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자하는 행위 - 같은 거래상대방과의 장외파생상품 매매에 따른 거래상대방 위험평가액이 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자하는 행위 - 법시행령 제 80 조 제 5 항에서 정하는 적격 요건을 갖추지 못한 자와 장외파생상품을 매매하는 행위

구분	내용
처분행위	<p>- 부동산을 취득한 후 다음 각 목의 기간 이내에 이를 처분하는 행위. 다만, 부동산개발사업(토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 그 토지 위에 건축물, 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업을 말한다. 이하 같다)에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우, 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 법시행령 제 80 조 제 8 항으로 정하는 경우를 제외한다.</p> <p>가. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제 2 조제 1 호에 따른 주택: 1 년. 다만, 투자신탁이 미분양주택(「주택법」 제 54 조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 신탁계약에서 정하는 기간으로 한다.</p> <p>가의 2. 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제 2 조 제 1 호에 따른 주택에 해당하지 아니하는 부동산: 1 년</p> <p>나. 국외에 있는 부동산: 1 년</p> <p>- 건축물, 그 밖의 공작물이 없는 토지로서 그 토지에 대하여 부동산개발사업을 시행하기 전에 이를 처분하는 행위. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한다.</p> <p>① 투자신탁의 합병·해지</p> <p>② 부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련법령의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 뚜렷하게 떨어져서 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 증명되어 그 토지의 처분이 불가피한 경우</p>

※ 다음의 사유로 불가피하게 상기 "동일종목투자", "동일종목투자(예외)", "집합투자기구예외투자"의 투자한도를 초과하게되는 경우에는 초과일로부터 3개월까지는 그 투자 한도에 적합한것으로 본다.

가. 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 가격 변동

나. 투자신탁의 일부 해지

다. 담보권의 실행 등 권리행사

라. 투자신탁재산에 속하는 증권을 발행한 법인의 합병 또는 분할 합병

마. 그 밖에 투자대상자산의 추가취득 없이 투자한도를 초과하게 된 경우

※ "동일종목투자", "집합투자기구예외 투자" 중 가항, "파생상품 투자제한"의 투자한도는 투자신탁의 최초설정일로부터 1년까지는 적용하지 아니한다.

다. 자금의 차입

집합투자업자는 법 제49조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 불구하고 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우(이 투자신탁과 같이 법 제 229조 제2호에 따른 부동산집합투자기구를 운용하는 경우를 포함한다) 다음 각 호에서 정하는 방법에 따라 투자신탁의 계산으로 금전을 차입할 수 있습니다.

(1) 집합투자업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하거나 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 금전을 차입하는 것을 말합니다. 다만, 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에 따라 금전을 차입할 수 있습니다.

가. 법시행령 제79조제2항제5호 각 목의 금융기관

나. 보험회사

다. 『국가재정법』에 따른 기금

라. 다른 부동산집합투자기구

마. 가목부터 라목까지의 규정에 준하는 외국 금융기관 등

(2) 집합투자업자가 위에 따라 금전을 차입하는 경우에 그 차입금 한도는 다음 각 호와 같습니다.

① 이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 200. 다만 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에서 정하는 한도

(3) 집합투자업자는 위의 규정에 따라 차입한 금전을 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니됩니다. 다만, 집합투자기구의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있습니다.

라. 업무의 위탁

집합투자업자는 법시행령 제45조제2호의다목의 규정에 의거하여 부동산인 투자신탁재산의 개발, 임대, 운영, 관리 및 개량 업무와 그에 부수하는 업무의 일부를 제3자에게 위탁하는 방법으로 수행할 수 있습니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략

이 투자신탁은 독일 프랑크푸르트 핵심업무구역에 소재한 오피스 빌딩(Trianon)에 투자할 예정이며, 임대수익을 통해 투자자에게 매 회계기간 마다 분배금을 지급하고, 추후 부동산 매각 등을 통한 자본이득을 추구합니다.

1) 투자대상 부동산 개요



Trianon 빌딩은 임차면적 약 20,722 평, 46 층 규모의 프라임급 오피스로 현재 Dekabank 본사로 사용되고 있습니다. Trianon 은 프랑크푸르트 내 대표적인 초고층(186m, 프랑크푸르트 내 6 위)빌딩과 2 개의 주거용 부동산(연면적 863 평)으로 구성되어 있습니다.

구 분	내 용
주 소	Mainzer Landstrasse 16 60325 Frankfurt / Main
면 적	주거 포함 시 총 68,503 m ² (약 20,722 평) - 오피스 65,650 m ² (약 19,859 평)
준공시기	1993 년 (2014 년, 2017 년 리노베이션 완료)
규 모	지상 46 층 / 지하 4 층
주차대수	총 589 대
주요임차인	임대율 약 98% - DekaBank (오피스 임대가능면적의 약 56%) - Deutsche Bundesbank (오피스 임대가능면적의 약 34%)
토지소유	Freehold (일부 부속건물(주거용)은 Leasehold(128 평))
특이사항	LEED Platinum 인증 획득, 전층 업무공간 내 자연채광 가능

- Freehold : 건물과 토지를 모두 소유한 형태로 대상 토지 및 건물에 대해 처분을 제외하고 소유권자처럼 사용·수익할 수 있는 권리를 보유.
- Leasehold : 건물만을 소유하고 토지에 대해서는 해당공간 내 거주할 권리만을 보유.
- LEED : 미국의 건축위원회에서 개발한 친환경 건축물 평가시스템으로 국내외에서 건물의 가치를 평가할 때 주로 사용하는 수단. 총 4 단계로 구성됨 (LEED Certified - Silver - Gold - Platinum)

※ 2018년 10월 5일 기준

2) 입지현황

[국가분석 및 광역입지]

독일은 유럽 중앙부에 위치했으며 국내총생산(GDP) 기준 세계 4위, 유럽 1위 규모의 경제 강국으로 신용등급 AAA(Fitch 기준)을 보유하고 있습니다. 독일은 영국을 제외한 유럽 주요국가 중 가장 높은 CPI상승률을 기록하였고 IMF는 '23년까지 2.7%이상 성장할 것으로 전망하고 있습니다.

투자대상자산은 독일 경제·금융의 중심지인 프랑크푸르트 핵심업무구역에 위치하고 있습니다. 프랑크푸르트는 세계 25대 은행 중 18개 은행을 포함한 총 300개 이상 은행이 진출한 유럽 최대 금융중심지로, 유럽중앙은행(ECB) 및 독일중앙은행이 위치하고 있습니다. 영국의 Brexit 선언 이후, 런던 기반의 금융기관들이 독일 금융지구로의 사무실 이전계획을 발표함에 따라 금융허브로서 입지가 더욱 확대될 것으로 전망됩니다.

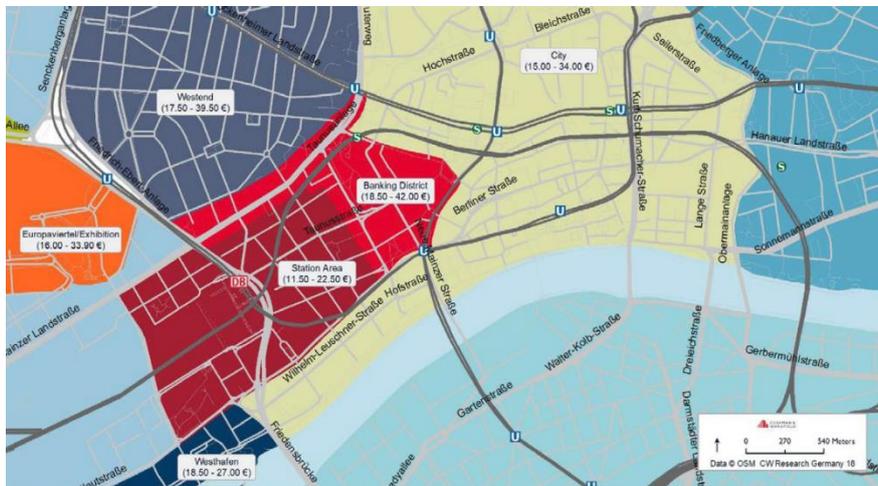


[광역입지도]

[권역분석]

본 자산은 프랑크푸르트 핵심업무지역 내 Banking District 에 위치하고 있으며, Banking District 은 금융기관, 컨설팅회사, 로펌 등이 밀집된 지역으로 풍부한 임차수요를 보유하고 있습니다. Banking District 권역 임대료가 €18.5 ~ €42, Prime Rent 기준 € 42.0 으로 도심지역 평균 €34.0 대비 높은 수준임에도 불구하고, Banking District 공실률은 '18년 9월 기준 4.9% (출처 : Cushman and Wakefield)로 낮은 편입니다.

또한, 본건 부동산은 프랑크푸르트 Banking District 중심부에 위치하여 풍부한 교통 인프라를 보유하고 있습니다. (도로 2분 거리 S-Bahn(통근열차), 도보 5분 거리 U-Bahn(지하철), 도보 7분 거리에 중앙역 위치)



[권역지도 및 임대료현황]

3) 임대차 계약현황

본건 투자대상은 오피스동과 2개의 주거용 부동산으로 구성되어 있으며, 총 매입면적은 68,503 m² (약 20,722평)으로 현재 임대율은 약 98% 수준입니다.

[오피스 임대차 계약 세부내역]

2018년 6월 기준으로 오피스 부분의 가중평균잔여임대차계약기간(WALE)은 약 6.9년입니다.

(단위:유로)

임차인	임차면적		임대료 합계		임대기간	WALE
DekaBank	36,524 sqm	55.6%	18,887,646	64.6%	'06.01 ~ '24.06	6.0년
Deutsche Bundesbank	22,303 sqm	34.0%	7,704,163	26.4%	Various ~ '27.03	8.8년

Franklin Templeton	4,252 sqm	6.5%	1,585,416	5.4%	'07.01 ~ '26.12	8.5 년
기타임차인	877 sqm	1.3%	1,042,361	3.6%	Various ~ '24.12	
공실	1,695 sqm	2.6%				
합 계	65,650 sqm	100%	29,219,586	100%		6.9 년

[DekaBank 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
면 적	임대면적 36,524 m ² (11,068 평)
임대기간	2016년 1월 ~ 2024년 6월 임차만기 14개월 전(2023년 4월) 사전 통지에 의해 5년 연장 가능(1회) 임차만기 12개월 전(2023년 6월)까지 통지 없을 경우 1년 자동연장됨 *19층의 일부(587.66 m ²)는 DekaBank의 5.5년 연장선택권 행사(2017.11.20) 이후 임대차계약 만기일은 2024.06.30까지로 연장됨 *10층 1,339 m ² 중 835 m ² 공실
임대료 인상률	매년 1월 1일 소비자물가지수 100%반영하여 임대료 조정
우선임차권	모든 임대차목적물에 대해 우선임차권을 가지고 있음. 소유자가 청약을 한 날 이후로부터 14일 이내 DekaBank는 권리를 행사하여야 함. 만약 DekaBank가 새로운 임대차목적물에 대한 임대차를 승낙하는 경우, 그 조건은 기존 임대차와 동일함

(주 1) 우선임차권 : DekaBank는 본건 자산의 잔여 층에 우선임차권을 보유하고 있으며, DekaBank는 공실 공간 발생 시 임대인의 청약이 있는 날로부터 14일 내에 우선임차권 행사 여부를 결정합니다.

[Deutsche Bundesbank 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
면 적	임대면적 22,303 m ² (6,758 평)
임대기간	~ 2027년 3월 임차만기 42개월 전(2023년 9월) 사전 통지에 의해 5년 연장 가능(1회)
임대료 인상률	매년 4월 1일 소비자물가지수 100%반영하여 임대료 조정
임대료 면제	최초로 임대된 공간 : 2019년부터 2023년까지 매해 1월(총 5개월) 31층, 32층, 35층 : 2017.10.11부터 2019.8.10까지(총 10개월) 33층, 34층 : 인도 시부터 10개월

[Franklin Templeton 임대차계약 주요내용]

구 분	주요 내용
면 적	임대면적 4,252 m ² (1,288 평)
임대기간	2017년 1월 ~ 2026년 12월 2026년 3월까지 사전 통지에 의해 5년 연장 가능(1회)
특별해지권	2021년 3월까지 통지함으로써, 2021년 12월자로 해지옵션 보유, 해지옵션 실행시, €1,050,000의 해지비용 지불 의무
임대료 인상률	매년 1월 1일 소비자물가지수 100%반영하여 임대료 조정
임대료 면제	2018.1.1 부터 2018.4.30 까지 2022.1.1 부터 2022.3.31 까지 2023.1.1 부터 2023.3.31 까지

[주거용 임대차계약 주요내용]

주거용 건물은 Deutsche Bank 및 개인 임차인에게 임대되었습니다. 주거동에는 총 22개의 주차 공간에 설치되어 있으며, 21개의 주차공간을 Deutsch Bank에 임대하였고, 1개 주차공간을 주거용 임대차에 따른 개인 임차인에게 임대하였습니다.

임차인	임차면적	임대료 합계
Deutsche Bank 및 개인	2,853 sqm	690,070€/year

4) 주요 임차인 분석

(1) DekaBank

구 분	주요 내용
개요	• 독일 저축은행협회 ¹⁾ 의 자산운용 업무 담당 (증권/부동산 투자, Capital Markets, Financing 서비스 제공)
설립연도 ²⁾	• 1918년(Deutsche Girozentrale과 1999년 합병)
본사 소재지	• 본건 투자대상 오피스빌딩
주요 주주	• DSGV ö. K.(50%), Deka Erwerbsgesellschaft mbH&Co. KG(50%)
직원 수	• 4,078명 (Full-time employee 기준, 전체 4,649명)
신용등급	• A+(Stable) (S&P)
주요 실적 ³⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 운용규모(AUM) : € 282,888 M • 매출 : € 25,671 M • 영업이익 : € 1,494 M • 세전이익 : € 481 M

	<ul style="list-style-type: none"> • 자기자본이익률(ROE) : 9.9% • Tier 1 Capital Ratio : 16.7%
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인은 본 건 자산 준공시점부터 글로벌 본사로 장기 임대차 중 • 본 건 자산 면적의 반 이상을 임차하고 전체 임대 수익의 60% 이상을 제공하는 주요 임차인

Note 1) 독일의 저축은행들이(약 416개사) 회원사로 가입해 있는 단체로 1993년에 설립 (Moody's 신용등급 : Aa2)

Note 2) Deka 은행은 1956년 설립 되었으나, 1999년 합병된 Deutsche Girozentrale은 1918년 부터 설립

Note 3) 2017년 Annual Report 기준, 적용 기간 2017년 1월 ~ 2017년 12월

(2) Deutsche Bundesbank

구 분	주요 내용
개요	• 독일의 중앙은행, 정식 이름은 독일 분데스뱅크(Deutsche Bundesbank)
설립연도	• 1957년 (1990년 이전, 서독일 중앙은행)
이사회 구성	• 독일은행 총재, 부총재 외 4명의 이사로 구성
주요 업무	• 독일 중앙은행, 은행감독, 통화, 외환정책, 화폐관리 등
본사 소재지	• Frankfurt am Main
직원 수	• 9,965명
신용등급	• AAA(Stable) (S&P)
주요 실적	<ul style="list-style-type: none"> • 총자산 : € 1,727,629 M • 순이자이익 : € 4,172 M • 외환보유고 : € 176 B • 감독기관수 : 3,179 개 • 감독진행건수 : 연간 203 건
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 유로화 사용 국가의 통화 및 외환 정책 수립, 물가안정, 화폐관리, 은행 감독 등의 업무를 수행 • ESCB(European System of Central Banks) 소속⁴⁾이며, ESCB 소속 은행 가운데 가장 큰 영향력을 행사

Note 4) ESCB는 유럽중앙은행(ECB)과 EU 회원국의 중앙은행으로 구성

5) 자금조달 구조

본 투자에 필요한 총 금액은 약 3,724 억원(환율에 따라 변동가능성 있음)이며, 세부조달 구조 및 사용계획은 아래와 같습니다.

환율 (EUR/KRW) 1,300 원 가정

투자내역	금 액		비중	조달내역	자금조달		비중		
	천유로	억원			천유로	억원			
매입금액	654,397	8,507	95.69%	담보대출	390,000	5,070	57.03%		
매입보수 ¹⁾	5,561	72	0.81%						
수수료 ²⁾	4,690	61	0.69%						
부	실사비용 ³⁾	1,943	25	0.28%	지분투자	국내조달 ⁶⁾	286,462	3,724	41.89%
대	금융비용 ⁴⁾	5,850	76	0.86%					
비	기 타 ⁵⁾	335	4	0.05%					
용	소 계	18,379	239	2.69%	현지공동투자	7,385	96	1.08%	
예비비	11,071	144	1.62%	합 계	683,847	8,890	100.00%		
합 계	683,847	8,890	100.00%	합 계	683,847	8,890	100.00%		

주 1) 매입보수 : 집합투자업자 매입보수 및 현지 자산관리회사 매입보수

주 2) 수수료 : 현지 Brokerage Fee

주 3) 실사비용 : 국내외 법률, 재무, 감평, 세무실사 등

주 4) 금융비용 : 담보대출을 위해 지급하는 수수료로 현지에서 발생

주 5) 기 타 : SPC 설립비용 등

주 6) 국내조달 : 이 투자신탁과 사모투자신탁 설정 합계액

※ 위 자금조달 규모 및 내용은 환율 및 시장상황 변동에 따라 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바라며, 각종 비용에 대한 부가가치세는 별도입니다.

※ 모집(판매)기간 동안 판매된 금액에 따라 이 투자신탁 및 사모투자신탁의 설정액이 변동될 수 있습니다.

[매입관련 부대비용]

KRW / EUR 1,300원 가정, VAT별도

구 분	수급처	공급가액		비 고	
		EUR (백만)	KRW (억원)		
현 지	Brokerage Fee ^{주 1)}	Cushman & Wakefield	4.7	61.0	매매가의 0.70%
	현지 매입보수	Colony Capital, Inc	3.4	43.6	매매가의 0.5%
	현지 실사비용	세부내역 참조	1.3	16.6	법률, 재무, 세무실사 등

	SPC 설립비용	-	0.3	4.4	매매가의 0.05%
	금융주선비용 ^{주 2)}	대출기관	5.9	76.1	대출금액의 1.50%
	예비비	-	9.7	126.3	매매가의 1.45%
	소 계	-	25.2	327.8	
국 내	국내 매입보수 ^{주 3)}	이지스자산운용(주)	2.2	28.7	매매가의 0.3%
	국내 실사비용	세부내역 참조	0.7	8.7	법률, 재무, 세무실사 등
	예비비 및 기타	-	1.4	17.6	매매가의 0.3% 등
	소 계	-	4.2	55.1	
합 계			29.4	382.8	

주 1) Brokerage Fee: 본건 자산 현지 운용사인 Colony Capital, Inc.(이하 "현지 운용사")에 지급 후, 현지운용사가 Cushman & Wakefield 지급 예정

주 2) 금융주선비용 : 대출 취급 선취수수료(차입금액의 0.75%) 및 감정평가비용, 법률비용 등을 포함

주 3) 국내매입보수 : 집합투자업자 매입보수(VAT 포함)

※ 매입부대비용 등 세부내역은 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(LuxHoldCo)의 지분비율에 따라 안분합니다.

※ 위 자금조달규모 및 내용은 증권신고서(투자설명서) 작성일 현재 시장상황, 환율 등을 기초로 작성되었으며, 시장상황, 환율변동에 따라 실제 자금조달 내용과 차이가 발생할 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

[부동산담보대출계약 주요현황 (2018.10.17 현재)]

구 분	주요 내용	
총 대출금액	- 390,000 천유로 (약 5,070 억원)	
LTV 비율	- 감평금액 대비 57.8% - 매입가 대비 59.6% (실매입가 654,396 천유로 기준)	
감평금액	- Jones Lang LaSalle 이 수행한 감평금액은 €675.3M (한화 약 8,778.9 억 / 1EUR 1,300 원 가정)	
대출만기	- 인출일로부터 60 개월 되는날	
차입금 이자율	- 연 1.40% 변동금리 (3-month EURibor + 140bps) * 대출금액의 0.75% 선취수수료 발생	
원금상환	- 만기 일시 상환	
주요 준수사항	조건	이행사항
	1) Debt Yield 가 6.25% 하회 2) LTV 가 65% 이상일 경우	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보하고, 2회 연속

	3) 아래 상황 기준 15 개월 이전	위반될 경우 대출조기상환 의무가 있습니다. * 원리금상환 위험을 저감하기 위해 일시적으로 배당금이 유보되며, 준수 사항 2회 연속 충족시 해제 됩니다.
	대출만기 15 개월 전 까지 1) DekaBank 임차계약이 시장수준 조건으로 연장이 안될 경우 2) 임차만기 시점으로부터 5 년보다 짧은 기간만큼 연장될 경우	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보 * 준수사항 충족시 해제 됩니다.
	1) Debt Yield 6.0% 하회 2) LTV 가 70% 이상일 경우	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보하고, 2 회 연속 위반 될 경우 대출조기상환 의무가 있습니다. * 5 영업일 내 추가자금 조달하여 하자를 치유할 수 있는 권리가 있고, 2 회 연속 충족시 해제 됩니다.
조기상환수수료	1 년차: 상환금액의 3.0% 2 년차: 상환금액의 2.0% 3 년차: 상환금액의 1.0% 그 이후: 없음	
주요 담보제공 내역	a) 기초 자산의 선순위 담보권 b) 각 차주 및 지분에 대한 선순위 담보권(질권) c) 기초 자산 관련, 아래의 사항에 대한 선순위 담보권(질권): - 총 임대수익 및 임대 관련 제반 권리 - 보험금 - 본 건 매매관련 및 본 포트폴리오와 관련하여 받게 된 수입 전부 d) 차주 및 보증인에 제공된 기업간 대출 및 주주 대출에 대한 선순위 담보권 e) 차주 및 보증인이 소유하고 있는 은행계좌 전부에 대한 선순위 담보권 (임차인 예금 계좌 제외) f) 차주 및 보증인의 기타 거래관련 서류 및 계약서에 의해 발생하는 권한에 대한 담보권 (assignment by way of security 를 통한 담보권) g) 차주 및 보증인이 체결한 헷지계약에 대한 선순위 담보권 h) 자산관리자 (Property Manager and Asset Manager)이 체결한 관리계약 ※ 통상적으로 위와 같은 담보가 제공되지만, 협의에 따라 다소 변경되기도 합니다.	

※ LTV (Loan to Value) : 담보자산가치 대비 대출의 비율 = 대출금액 / 담보자산의 가치

※ Debt Yield Ratio : (연임대료 소득 - 운영업비용)/대출금액

예상 현금흐름(NOI)으로 대출금액 상환 능력을 평가하는 지표로, 예상 현금흐름(NOI)은 임대수익에서 운영업비용(임대인이 부담하는 수선유지비 등)을 제외하여 산정함. 예를 들어, Debt Yield Ratio 가 6%일 경우, 매년 NOI로 대출금액의 6%를 원금 상환 가능함.

※ 시장가는 1년 1회 대출기관이 의뢰한 감정평가기관이 산정한 감정평가액을 기준으로 함

※ 위 부동산담보대출조건은 증권신고서(혹은 투자설명서) 작성기준일 현재 시장상황 등을 기초로 작성되었으며, 환율 및 시장상황 변동에 따라 부동산담보대출 실행시 차이가 발생할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

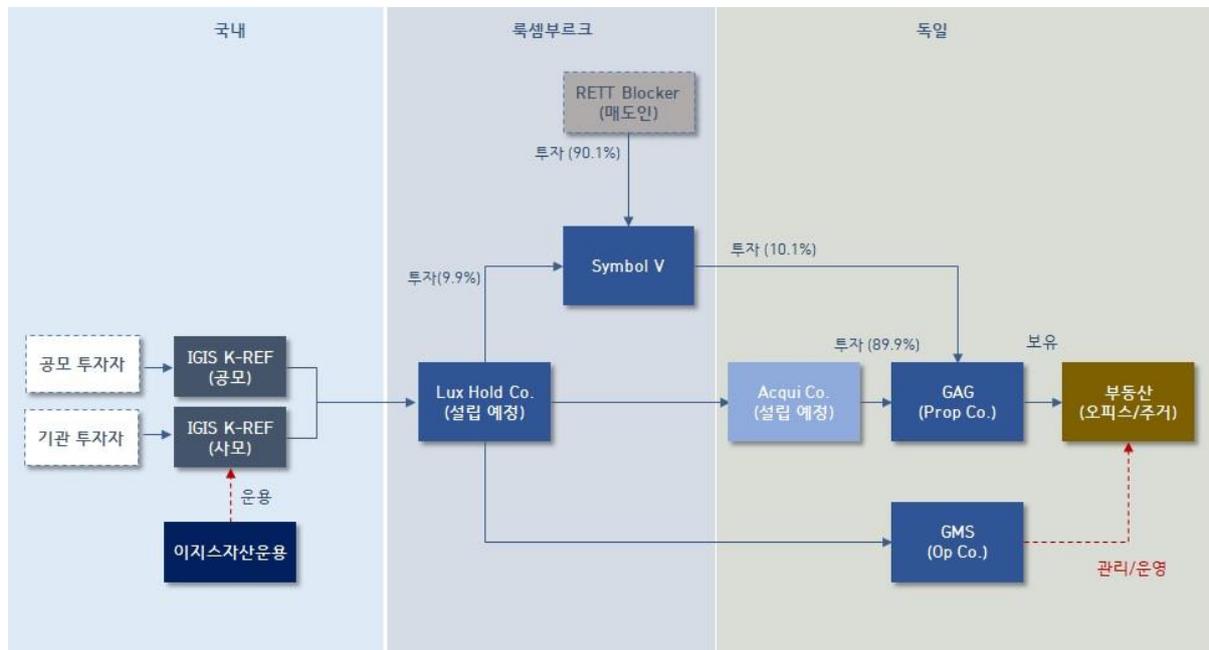
※ LTV는 55%~60% 수준으로 추후 변동 가능하며, 대출계약 체결시 최종 결정됩니다.

[실사비용 세부내역]

KRW / EUR 1,300원 가정, VAT별도

구 분		회사명	금 액 (EUR)	금 액 (KRW)
국내	법률실사, Tax Structuring	Lee&Ko 광장	636,500	827,450,000
	재무실사	삼덕회계법인	33,500	43,550,000
	소 계		670,000	871,000,000
현지	법률실사, Tax Structuring	Allen & Overy LLP	670,000	871,000,000
	물리실사	Arcadis Germany GmbH	134,000	174,000,000
	감정평가	Jones Lang LaSalle	134,000	174,000,000
	재무실사	Ernst & Yong GmbH	335,000	436,000,000
	소 계		1,273,000	1,655,000,000
합 계			1,943,000	2,526,000,000

6) 투자구조



(주 1) 이지스자산운용은 국내 펀드운용 및 투자 관련 주요 의사결정, 현지 자산관리회사로 하여금 현지 부동산 소유 법인 및 투자대상 자산을 관리할 예정입니다.

(주 2) 본건 펀드는 룩셈부르크 소재 LuxHoldCo 와 독일 소재 AcquiCo 를 설립하여 현지 자산을 보유한 GAG(Geschäftshaus am Gendarmenmarkt GmbH(상업용부동산소유현지 SPC), 이하 "GAG")의 지분을 직간접적으로 소유할 예정입니다.

(주 3) 본건 펀드는 LuxHoldCo를 100% 소유하고, LuxHoldCo는 AcquiCo를 통해 GAG의 지분 89.9% 및 Symbol V의 지분 9.9%를 취득하게 됩니다. 또한, 본건 펀드는 LuxHoldCo를 통해 GMS(Gebäudemanagement und Service GmbH(건물관리운영서비스법인), 이하 "GMS") 지분 100%를 취득하게 됩니다.

(주 4) Symbol V는 독일법상 절세를 위한 기존투자자가 소유한 법인으로 독일 AcquiCo의 지분 10.1%를 소유하게 됩니다. (독일 세법상, AcquiCo의 투자지분 10% 이상을 보유한 회사(Symbol V)의 90% 이상 지분을 기존투자자가 보유할 경우 부동산취득세가 부과되지 않습니다.)

(주 5) 절세효과를 위하여, 룩셈부르크 및 독일회사의 지분 구조는 지분(Equity) + 우선수익증권(Preferred Equity Certificate) 약 15:85 비율로 구성될 예정입니다.

(주 6) GAG(Prop Co.)는 투자대상 부동산의 소유권을 가지고 있고, 오피스임차인과 임대차계약을 맺고 있습니다. GMS(Op Co.)는 오피스 외 해당 자산내 카페테리아/주차장 등의 영업활동이 있는 계약을 맺고 있습니다.

7) 투자대상 부동산 매매 조건

구 분	주요 내용
매도자	NorthStar Realty Europe Corp. (NYSE : NRE)
매매대금	670M (EUR) / 약 8,710 억원 (환율 1,300 원 기준)
펀드 설정일	2018 년 10 월 31 일 (예정)
매매계약 체결 예정일	2018 년 11 월 중 (예정)
대금지급 및 거래종결	펀드 설정 후 1 개월 내

8) 투자대상 부동산 실사보고서 (요약)

[물리실사]

- 투자대상자산에 대한 물리실사는 현지 전문업체인 Arcadis Germany GmbH 에서 수행하였으며, 건물의 상태 및 하자, 그리고 향후 필요한 CAPEX 항목 점검 위주로 실시하였습니다.

구 분	내 용				
물리	<p>건물/설비 시설 등의 사용연수를 고려시, 특징적인 CapEx 고려는 권장하지 않으며 정기적인 검사 수행을 권장함</p> <ul style="list-style-type: none"> - 다만, 화재소방 장비 및 시설의 최종 완료(승인) 여부는 추후 확인 필요 - 실사 및 데이터룸 자료 기반, 향후 10년 CAPEX 예상작업 (위험도, 후속 조치 추천, 관련비용 별, 즉시, 2~5년, 및 6~10년 CAPEX 제시 <p style="text-align: right;">[단위: EUR]</p>				
	오피스 및 주거 합계				
	항목	즉시	2~5년	6~10년	총
	고 위험	324,500	-	-	324,500
	중 위험	2,617,000	35,000	-	2,652,000
	저 위험	18,000	7,320,000	12,997,000	20,335,000
	수수료 19.00%	562,305	1,397,450	2,469,430	4,429,185
총	3,521,805	8,752,450	15,466,430	27,740,685	
환경	<ul style="list-style-type: none"> - 건축연도(1993년) 고려시 해당 건물에 건축재료 중 석면 등의 유해 물질 사용 가능성은 높지 않음 - 해당 자산은 주요 오염지역/오염건물에 등재되어 있지 않았으며, 지질학적 위험 및 용기지역 위험은 발견되지 않음 				

*물리실사 결과 제시된 CAPEX, OPEX 예상비용은 추후 연관 사업계획 수립, 집행시 적극 반영할 예정입니다.

[법률실사]

- 법률실사는 현지 법무법인인 Allen&Overy LLP 및 법무법인 광장에서 수행하였으며, 주요 항목에 대한 확인 유의사항 및 위험 저감방안은 다음과 같습니다. 본 실사는 대상자산에 한정하여 법무법인이 제공받은 자료에 의존하여 법률적인 측면에서만 조사되었고, 대상자산 현장에 대한 직접 실사가 이루어지지 못하였음에 유의하시기 바랍니다.

구 분	내 용
소유권	(3) GAG는 Properties의 소유자로 등기되어 있음. (4) Trianon Property와 Residential Properties를 구성하는 6개 필지 중 4개에 관하여는 완전한 소유권을, 2개에 관하여는 지상권(leasehold)을 보유함.
투자 구조 상 각 법인 현황	(3) GAG는 독일법상 유한책임회사로서, 프랑크푸르트 지방법원 상업등기부에 HRB 82647로 등기되어 있음. GAG의 영업 목적은 부동산 및 그에 상응하는 권리의 취득/매입, 보유, 관리, 매각, 금융조달 및 거래임. (4) GMS 역시 독일법상 유한책임회사로서, 프랑크푸르트 지방법원 상업등기부에 HRB 36774로 등기되어 있음. GMS의 영업 목적은 프랑크푸르트 Mainzer Landstraße 16, Zimmerweg 8, Klüberstraße 6-10에 소재한 부동산들의 관리임.
임대차 계약	(3) BNP, Bundesbank, DekaBank, Franklin Templeton 과 같은 임차인은 GAG 및 GMS 와 각각 2 건의 임대차계약을 체결함. (4) 소득에 대한 거래세(Trade Tax)를 납부하지 않기 위해 레스토랑 공간과 같은 일정한 용역은 GAG 와의 임대차계약에서 제외되었고, GMS 와 임대차계약이 체결됨.
관리 계약	(2) 본건 자산에 관하여 GAG 와 GMS 가 Principles 로서 자산관리계약(AMA : Asset Management Agreement), GAG 가 Principle 로서 부동산관리계약 (PMA : Property Management Agreement), 주차장 관리계약 (MAP : Management Agreement on Parking Spaces)이 체결되어 있음.
기타 매매계약 반영필요 항목	(5) 1921 년 이래 GAG 의 누적적인 주주 변동 내역에 관한 자료와 2015 년 주식 양수도계약 사본을 비밀유지의무를 이유로 제공받지 못한 상태임. GMS 역시 설립 이래 누적적인 주주 변동 내역에 관한 자료를 제공받지 못한 상태임. 주주변동내역 확인이 불가하다면 진술보장보험(W&I Insurance)에 가입이 필요함. (6) 1 년 이상의 상업적 임대차계약은 엄격한 서면성을 요구하는 독일의 법률 및 판례에 따라, 임대차계약서 일체 및 보충서류를 이에 맞게 구비하여야함. (7) 매수 후 임대차를 위한 자산의 사용을 위해 건축가와 체결된 계약서(건축물의 저작권 관련 계약)상 특정한 변경이 건축가의 동의를 필요로 하

	<p>는지 확인이 필요함. 건물 디자인이나 외관의 특정한 변경이 건축가의 동의를 필요로 할 수 있음.</p> <p>(8) 개발비용(공공서비스 설비를 만드는 비용을 회수하기 위하여 부과)이 존재할 위험, 토양 및 지하수에 존재하는 잔여오염물이 존재할 위험 등을 파악하여 매매계약 상 면책 또는 보장을 통해 보장받을 예정임.</p>
--	---

※ 법률실사 결과 도출된 내역은 부동산 매매계약 체결시 반영하여, 법률 위험을 최소화 할 계획입니다.

[감정평가]

- 감정평가는 현지 Jones Lang LaSalle에서 수행하였으며, 미래 현금흐름 할인법에 의거하여 평가하였습니다.

구 분	내 용
감정평가액	- Share Deal 진행에 따른 LCGT(Latent Capital Gain Tax Deduction, 이연법인세 분담(50:50) 적용시 : € 675.3M(한화 8,778.9억 / 1EUR 1,300원 가정)
산출방식	- 미래 현금흐름 할인 (DCF : Discounted Cash Flow)에 근거한 자산가격
주요 가정	- 매입시 총자본수익률 (GIY : Gross Initial Yield) 3.90%, 10년 Exit Cap Rate 가정 3.65% * GIY = 총수익 / 매매가(자산가격+매입부대비용)의 개념
임대료 수준	- 임차인 임대료 상승률은 소비자물가지수 100% 연동 : 연 약 2.00% 가정 - 임차인 평균 계약 임대료 €35.59/m ² 적용 1) 업무시설 계약 임대료 €36.87/m ² (비교대상 임대료 수준 €33.37/m ²) 2) 근생시설(레지덴셜) 임대료 €17/m ²

[세무실사]

- 세무실사는 현지 법무법인인 Allen&Overy LLP 및 법무법인 광장에서 수행하였으며, 그 주요 내용은 다음과 같습니다.

구 분	세무효과	내 용
취득 단계	독일 부동산양도세 없음	- AcquiCo가 GAG의 지분 89.9%와 Symbol V 9.9%를 취득하는 것과 관련한 Real Estate Transfer Tax(RETT) 과세 없음
	룩셈부르크 등록세 발생	- LuxHoldCo 설립시 EUR 75의 등록세 발생
운영 단계	독일 법인세/무역세 발생	- GAG의 경우 임대소득에 대해서 15.825%의 세율로 법인세 납부(무역세 면제)

		원천세 발생	<ul style="list-style-type: none"> - GAG가 AcquiCo에 지급하는 배당에 대해서는 26.375%의 세율로 원천세 발생(단, 해당 원천세는 AcquiCo단계에서 대부분 회수 가능) - AcquiCo가 LuxHoldCo에게 지급하는 배당에 대해서는 26.375%의 세율로 원천세 발생(우선주(PEC) 분배금에 대해서는 원천세는 없음)
		VAT 없음	- GAG가 수행하는 상업용 부동산의 임대의 경우 VAT 납부 선택 가능 (매입세액공제 가능).
	룩셈부르크	법인세/지방세 발생	<ul style="list-style-type: none"> - LuxHoldCo 단계에서 자본구조상(지분 및 우선주(PEC) 발생 소득은 제한적일 것으로 예상되며, 법인세액(26.01%의 세율 적용) 규모는 최소화될 것임. - LuxHoldCo가 AcquiCo, Symbol V 및 GMS로부터 수취하게 되는 배당소득은 Participation Exemption 요건 충족에 따라 법인세 면제 - Symbol V가 (i) GAG로부터 수취하게 되는 배당소득 및 (ii) 동 법인의 지분을 처분함에 따라 수취하게 되는 양도소득의 경우, Participation Exemption 요건 충족에 따라 법인세 면제
		원천세 발생	<ul style="list-style-type: none"> - LuxHoldCo가 우선주(PEC)와 관련하여 본건 펀드에게 지급하게 되는 분배금에 대한 원천세 없음 - LuxHoldCo가 본건 펀드에게 지급하는 배당의 경우 원천세 발생 - Symbol V가 우선주(PEC)와 관련하여 LuxHoldCo에게 지급하는 분배금에 대한 원천세 없음 - Symbol V가 LuxHoldCo에게 지급하는 배당의 경우, 룩셈부르크 Participation Exemption의 적용에 따라 원천세 없음
		부유세 발생	- LuxHoldCo와 Symbol V는 각각 EUR 4,815의 부유세 납부
	한국	법인세 발생	- 우선주(PEC) 분배금 지급시, 본건 펀드 단계에서 법인세가 부과되지 않고, 수익자 단계에서 법인세 과세
회수 단계	독일	법인세/무역세 발생	<p><GAG / AcquiCo / GMS / Symbol V의 지분 매각 시></p> <ul style="list-style-type: none"> - RETT 발생 가능성 없음 - GAG / AcquiCo 지분 처분 시 양도소득에 대한 실제 납부 세액 최소화 - GMS의 지분 처분과 관련한 법인세 과세 없음 - Symbol V의 지분 및 Symbol V가 발행한 우선주(PEC)의 처분과 관련한 법인세 과세 없음
	룩셈부르크	법인세 발생	<p><GAG / AcquiCo / GMS / Symbol V의 지분 매각 시></p> <ul style="list-style-type: none"> - AcquiCo, GMS, GAG의 지분 처분과 관련한 법인세 과세 없음

			- Symbol V 지분 처분 시 관련 양도소득에 대해서 26.01%의 세율로 법인세 납부
--	--	--	--

*PEC (Preferred Equity Certificate) : 우선수익증권

9) 환헤지 전략

이 투자신탁은 환율변동위험 제거를 위한 환헤지 전략을 실행하지 않습니다. 따라서 투자자는 동일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 환헤지계약 조기종료에 인해 발생한 정산금은 미국 달러 환율변동에 노출됩니다.

- 이 투자신탁은 2023년 10월 5일 환헤지계약은행("스왑뱅크")이 환헤지계약의 조기종료를 통지함에 따라 투자신탁재산의 전부가 환율변동에 따른 위험에 노출되며 이로 인해 환율변동으로 인한 신탁재산 가치변동을 초래할 수 있으며, 투자대상 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있습니다.
- 환헤지계약 조기종료 사유 : 스왑뱅크인 SC은행과 당사 간 체결한 통화스왑계약에 따라 이 투자신탁의 기준가격이 최초 기준가격 대비 50% 이하로 하락할 경우 EOD 사유가 발생하게 되며, 이에 따라 스왑뱅크는 2023년 10월 5일을 환헤지계약 조기종료일로 지정하였습니다.
- 환헤지 관련 주요 현황은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

10) 투자대상 부동산 매각 전략 (Exit전략)

- 이 투자신탁의 신탁계약기간은 7 년이지만 투자신탁의 최초설정일(설정예정일 : 2018. 10. 31)로부터 3 년 이 경과한 날부터 자산매각을 추진할 예정입니다.
- 신탁계약기간 만기전이라도 우호적 시장상황 변화에 따른 자본차익 가능성 등이 있다면 자산의 중도매각을 고려할 수 있습니다. 다만, 환율, 부동산시장 동향, 차입금 중도상환수수료, 기타 제반 사항을 고려하여 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다. 약 9,186.5 억원으로 매각을 진행할 경우, 신탁원본 손실없이 상황이 가능할 것으로 예상하지만 해당 금액은 제반 가정변경에 따라 추후 변동이 가능합니다.
- 원활한 자산매각을 위하여 자산매입 이후 현지 부동산 시장 동향을 지속적으로 모니터링하여 적절한 매각가격 및 시점에 대한 분석을 진행할 예정입니다.
- 그러나 자산가치 하락, 환율 등 비우호적인 시장상황에 따라 매각 실패 혹은 지연 시 자본시장법상의 조치 (수익자총회)를 통해 투자자의 이익에 가장 부합하는 의사결정을 내릴 예정입니다.

[세부 매각 전략]

- 신규 매수자가 독일 부동산취득세(RETT) 감면 혜택을 누릴 수 있도록 Share Deal 추진 (룩셈부르크 및 독일 SPC 지분 매각 추진)
- 실행방안: 주요 임차인의 임대차계약 연장 협의 후 자산 매각 추진, 글로벌 매각자문사 선정을 통하여 독일/유럽 이외에 미주/아시아 지역 투자자들 동시 마케팅 추진
- 부동산 매각시 발생하는 세금은 “투자대상 부동산 실사보고서 요약 중 세무실사 내용”을 참조

※비교지수: 해당사항 없음

이 투자신탁은 부동산에 투자하는 부동산집합투자기구입니다. 이러한 특성상 이 투자신탁의 성과를 적절히 비교할 수 있는 비교지수를 선정하기 곤란하여 비교지수 기재를 생략하였으며, 투자 판단시 유의하시기 바랍니다.

나. 위험관리

(1) 투자신탁 위험관리

이 투자신탁의 투자위험은 아래와 같이 자산의 매입, 운용, 처분 관련 위험으로 구분 할 수 있고, 세부적으로 아래와 같이 투자신탁의 위험을 관리할 예정입니다.

① 부동산 자산의 매입관련 위험

부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 위험의 종류는 동 부동산과 관련된 법률적, 경제적 및 물리적 위험으로 구분할 수 있으며, 당사는 매매계약 및 임대차계약 등에서 위험을 최소화하기 위해 여러 가지 위험관리방안을 강구하고 있습니다.

▶ 법률적 위험 : 독일 현지 법무법인 Allen&Overy LLP 및 국내 법무법인 광장을 통해 법률실사를 진행하였으며 적법한 매매절차, 채권자 취소권 및 부인권 관련사항, 소유권 및 담보권 현황, 임대차계약 현황, 인허가 관련사항, 보험 및 환경관련 사항 등을 검토하였습니다.

▶ 경제적 위험 : 부동산의 매입가격 산정은 현지 감정평가법인 Jones Lang LaSalle로부터 감정평가금액을 받아 매매가격에 대한 공정성을 높였습니다 (평가금액 € 675.3M) 또한, 재무 컨설팅업체인 독일 현지 Ernst & Yong GmbH 및 국내 삼덕회계법인을 통해 대상 자산의 현금흐름 분석 등을 수행하였습니다.

▶ 물리적 위험 : 현지 법인 Arcadis Germany GmbH 를 통해 자산의 현황, 관리상태 등 물리적 실사를 수행하였으며, 향후 발생 예정되는 자본적 지출비용 및 유지관련 비용 등을 추정하였습니다.

② 부동산 자산 운용단계 관련 위험

이 투자신탁이 투자하는 부동산 자산의 운용과 관련한 가장 큰 위험은 임대료 및 공실위험, 임차

인의 신용위험이 있습니다. 본 자산은 3개의 임차인이 대부분의 면적을 사용하고 있기 때문에 임차 기업의 정책 변화 등의 영향으로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 가능성 등이 존재하는 바, 현지 자산관리회사와 함께 임차인 관리에 주력할 계획입니다.

또한, 임대료 및 공실위험은 부동산 담보대출 계약에 악영향을 끼쳐, 분배금의 감소 또는 중단, 담보부동산의 강제처분, SPC소유 지분의 몰취 등의 위험이 발생할 수 있습니다.

③ 부동산 자산 처분단계 관련 위험

이 투자신탁의 신탁계약기간은 7년이지만, 투자대상 부동산을 처분하는 과정에서 경제적인 변수, 시장여건 등에 따라 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이와 반대로 매각이 지연되어 매각대금의 지급이 지연될 수 있는 위험이 존재합니다. 부동산의 처분위험과 관련하여 매각시점의 전반적인 경제 및 부동산 시장 상황에 따라 동 부동산의 매각가격은 크게 영향을 받을 수 있으며, 이는 투자신탁 수익률에 변화를 주는 중요 변수로 작용할 수 있습니다. 따라서 경제 및 부동산시장을 상시적으로 모니터링하여 부동산 자산을 당초 계획하였던 적정가격 수준에 매각할 수 있도록 만전을 기할 계획입니다. 그러나 매각시점의 매각가격에 따라 투자손실이 발생할 수 있는 위험이 존재하고 있으며, 약 9,186.5억원을 하회하는 가격으로 매각시 투자자가 기대하는 분배금의 총액이 감소할 수 있습니다.

④ 투자신탁해지 관련 위험

이 투자신탁의 투자신탁 해지 이후 투자신탁재산과 관련하여 수익이나 비용 등이 추가로 발생한 경우 투자신탁 해지 전 업무를 수행했던 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 금융투자업자가 추가로 발생한 업무를 계속 수행해야 하며, 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 수익자에게 귀속하거나 수익자가 부담합니다.

※ 이 투자신탁은 환율변동위험 제거를 위한 환헤지 전략을 실행하지 않습니다. 따라서 투자자는 동일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련한 환위험에 노출되게 됩니다. 이는 부동산 투자에 따른 이익을 환율변동으로 인해 잃거나, 부동산 투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있는 등 환율변동 위험에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 환헤지계약 조기종료에 인해 발생한 정산금은 미국 달러 환율변동에 노출됩니다.

- 이 투자신탁은 2023년 10월 5일 환헤지계약은행("스왑뱅크")이 환헤지계약의 조기종료를 통지함에 따라 투자신탁재산의 전부가 환율변동에 따른 위험에 노출되며 이로 인해 환율변동으로 인한 신탁재산 가치변동을 초래할 수 있으며, 투자대상 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있습니다.

- 환헤지계약 조기종료 사유 : 스왑뱅크인 SC은행과 당사 간 체결한 통화스왑계약에 따라 이 투자신탁의 기준가격이 최초 기준가격 대비 50% 이하로 하락할 경우 EOD 사유가 발생하게 되며, 이에 따라 스왑뱅크는 2023년 10월 5일을 환헤지계약 조기종료일로 지정하였습니다.

- 환헤지 관련 주요 현황은 법 제89조에 따라 수시공시(한국금융투자협회 및 집합투자업자의 인터넷 홈페이지 등에 공시, 판매회사를 통한 안내 등)할 예정입니다.

※ 이 투자신탁의 투자전략 및 위험관리는 작성 시점 현재의 시장상황을 감안하여 작성된 것으로 시장상황의 변동이나 당사 내부기준의 변경 또는 기타 사정에 의하여 변경될 수 있습니다.

다. 수익구조

이 투자신탁은 투자신탁자산의 대부분을 독일 프랑크푸르트 소재 Trianon 빌딩 및 2 개의 주거동에 투자하는 부동산집합투자기구로서 투자대상의 공실률, 임대료 수준의 변동 및 향후 매각 가격 등에 따라 투자자의 손익이 결정됩니다. 또한, 독일 부동산에 투자함에 따라 유로화와 관련된 환위험에 노출되므로 환율변동으로 인해서도 투자자의 손익이 결정되는 특징이 있습니다.

10. 집합투자기구의 투자위험

이 투자신탁은 실적배당상품으로 투자 원본 전액이 보장 또는 보호되지 않습니다. 따라서, 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 아래의 내용은 이 투자신탁 상품 투자 시 인지해야 할 위험들을 상세히 기재하고 있으나, 아래의 내용이 이 투자신탁에 의한 투자로 인하여 발생할 수 있는 모든 위험을 포함하는 것은 아닙니다.

이 투자신탁은 파생상품 매매에 따른 위험평가액(법 제 81 조 제 1 항 제 1 호 마목의 위험평가액을 말한다) 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있는 투자신탁으로서 투자신탁자산을 파생상품에 운용하는 경우에 다음 각각의 위험에 관한 지표를 집합투자업자의 인터넷 홈페이지(www.igisam.com)에 게시하니 이를 참조하시기 바랍니다.

1. 계약금액
2. 파생상품 매매에 따른 만기시점의 손익구조
3. 시장상황의 변동에 따른 집합투자자산의 손익구조의 변동 또는 일정한 보유기간에 일정한 신뢰구간 범위에서 시장가격이 집합투자기구에 대하여 불리하게 변동될 경우에 파생상품 거래에서 발생할 수 있는 최대손실예상금액(VaR)
4. 그 밖에 투자자의 투자판단에 중요한 기준이 되는 지표로서 금융위원회가 정하여 고시하는 위험에 관한 지표

(주 1) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 파생상품인 경우에는 상기 3.을 적용하지 아니한다.

1. 위험에 관한 지표 산출을 위한 자료가 부족하여 지표의 산출이 불가능한 파생상품
2. 제 1 호 외의 사유로 지표의 산출이 불가능한 파생상품으로서 금융감독원장의 확인을 받은 파생상품

가. 일반위험

구분	투자위험의 주요내용
원본손실위험	이 투자신탁은 집합투자기구의 운용실적에 따라 손익이 결정되는 실적배당상품으로 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니하며 원본을 보장하지 않습니다. 따라서 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다. 또한 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 아니합니다.
환율변동위험	해외 부동산 등 외화자산은 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)간의 환율 변동에 따라 투자자산의 가치가 변하는 위험을 지게 됩니다. 이는 해당 외화자산의 가치가 상승함에도 불구하고 원화(KRW)와 투자대상국 통화(EUR)간의 상대적 가치변화로 인해 투자시 수익을 얻지 못하거나 원금의 손실이 발생할 수 있음을 의미합니다. 예를 들어 원화의 가치가 투자대상국 통화에 비하여 상대적으로 더 높아지면, 외화자산인 투자자산의 가치는 원화가치로 환산했을 때 낮아집니다. 심지어 투자신탁에서 투자한 부동산의 가격상승으로 인한 수익이 발생하더라도 투자대상국 통화의 가치가 더 크게 하락할 경우 오히려 투자원본의 손실을 초래할 수도 있으며 투자 부동산의 가격하락으로 손실이 발생할 경우에도 투자대상국 해당 통화가치의 하락이 이 투자신탁의 손실폭을 더 확대시킬 수 있습니다. 특히, 이 투자신탁은 독일 부동산에 투자함에 따라 독일 통화와 관련한 환위험에 노출됩니다. 따라서 부동산투자에 따른 이익을 환율 변동으로 잃을 수 있으며(환율 인하에 따른 손실), 환율 변동이 부동산투자에 따른 손실을 확대시킬 수도 있기에 환위험에 노출되어 있음을 각별히 유의하셔야 합니다.
부동산시장 환경변화위험	부동산 시장환경 및 거시경제 환경의 변화 등은 투자신탁의 수익률에 직접적으로 영향을 줄 수 있습니다.
만기변동 위험	급격한 거시경제환경 변화 등 예측할 수 없는 변화에 의해 실제 투자기간이 목표 투자기간인 4년 (신탁계약기간 만기 : 7년)보다 짧아지거나 길어질 수 있고 이에 따라 투자손실이 발생할 수 있습니다.
정치/법률적 위험	이 투자신탁의 주요 투자대상인 부동산의 가격은 한국 및 독일 정부의 정책 및 관련 법령의 변경 등에 따라 영향을 받을 수 있습니다.
불가항력 등 위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 지진, 테러 등 자연재해 등 예상치 못한 불가항력에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
실사보고서 관련 위험	투자대상 관련 부동산에 대한 투자 실사보고서(법률실사, 감정평가, 물리실사 등)에서 생각하지 못한 사실이나 위험이 추가로 발생할 수 있고, 이로 인해 해당 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
보험관련 위험	이 투자신탁은 투자대상 관련 부동산에 대하여 보험비용과 리스크를 고려하여 필요한 보험에 가입할 예정입니다. 그러나 보장되지 않거나 보험가액을 넘어서는 보험사고가 발생할 경우 자산 가치 하락을 방어하지 못할 수 있습니다.
신용위험	투자신탁재산으로 보유하고 있는 증권 등의 발행회사 또는 단기금융상품 거래상대방의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 해당 증권 및 단기금융상품의 가치가 급격히 하락할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락할 수 있습니다.
계약불이행 관련 위험	부동산을 매입하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적 위험으로 법률 실사를 통해 계약불이행 위험을 최소화하고 계약불이행 시 보상방안과 관련하여 점검할 예정이나, 매매계약서 및 임대차계약서 등의 계약 당사자의 계약불이행으로 인해 투자손실이 발생할 수 있습니다.
임차인 신용위험	임차인의 경영상태가 악화되거나 신용도하락, 채무불이행, 부도 등 신용사건이 발생할 경우 임대차계약이 해지되거나, 이행되지 못할 수 있으며, 이에 따라 투자신탁 재산의 가치가 하락 할 수 있습니다.
금리변동위험	채권의 가치는 이자율 등 여러 거시경제지표의 변화에 따른 가격변동 위험에 노출됩니다. 일반적으로 채권은 시중이자율이 상승하는 경우 채권가격을 결정하는 할인율이 함께 상승함에 따라 그 가치가 하락하는 특징이 있으며, 이로 인해 채권투자 시에도 투자원금의 손실 가능성을 전혀 배제할 수는 없습니다. 특히, 부동산집합투자기구의 투자수익은 해당 시장의 금리에도 직간접적으로 많은 영향을 받기 때문에 이 투자신탁은 독일의 금리 변동성에 영향을 받을수 있음에 유의하시기 바랍니다. 예를들어 1) 담보대출 금리가 변동금리인 경우, 시장이자율 변동에 따라 이자비용 부담이 증감하여 투자신탁 손익 및 담보대출계약의 준수사항의 위반 등 직접적인 영향을 미칠 수 있습니다. 2) 부동산담보대출 자금의 상환시점에 담보대출의 연장 또는 신규대출 시 시장금리가 상승할 경우 이로 인해 투자손실이 발생할 위험이 있습니다.
자연재해위험	투자신탁 자산의 대부분이 토지 및 그 정착물로 구성되어 있는 부동산집합투자기구의 특성상, 예상치 못한 자연재해 등에 의해 해당 투자신탁 자산의 가치가 크게 하락할 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
투자신탁 해지에 따른 위험	이 투자신탁의 투자자는 신탁계약서에 따라 투자신탁 해지 후, 신탁재산과 관련한 추가적인 권리와 의무가 투자자에게 귀속되므로, 투자신탁 해지 이후 해지 전 투자신탁재산과 관련한 추가비용 등이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 가능성이 있습니다.

나. 특수위험

구분	투자위험의 주요내용
특정국가 투자위험	이 투자신탁은 해외 특정국가(독일)의 부동산 등에 주로 투자하기 때문에 특정국가(독일)의 시장, 정치 및 경제상황 등에 따른 위험에 더 많이 노출되어 있습니다. 또한, 해당국가(독일) 정부정책 및 제도 변화로 인해 예상치 못한 자산가치의 손실이 발생할 수 있으며, 외국인에 대한 투자제한, 조세제도 변화 등의 정책적 변화 및 사회 전반적인 투명성 부족으로 인한 공시자료의 신뢰성 등의 위험도 있습니다.
투자자금 송환위험	일부 나라는 투자신탁의 배당소득, 매매차익의 본국송환 또는 증권 등의 매매 절차와 관련하여 그 행위가 제한될 수 있습니다. 또한 투자신탁은 이러한 투자제한의 적용 또는 자금의 송환에 대한 해당 국가 정부의 승인이 지연되거나 거절 당함으로써 불리한 영향을 받을 수 있습니다.
운영 및 관리위험	투자대상이 독일 소재 부동산으로서 직접적인 관리가 어려울 수 있으며 이에 따라 투자손실이 발생할 위험이 있습니다. 이러한 위험을 관리하기 위하여 현지 관리회사를 통하여 현장 실사 조율, 부동산 관리, 임차인 협의, 임차인 신용도 평가, 신규 임대협의, 현지 특수목적회사의 회계, 세무, 법무 관리 등 다방면의 자산관리를 수행할 예정이지만 현지 관리회사의 전문성 부족, 도덕적 해이 등으로 부동산 운영 및 관리에 문제가 발생할 경우 투자신탁 자산의 가치가 하락할 수 있습니다.
유동성 위험	이 투자신탁은 환매가 불가능한 부동산집합투자기구입니다. 이와 같은 환매금지형 집합투자기구는 증권시장에 상장되어야 하며, 상장이 되더라도 거래량 부진 등의 사유로 투자자가 원하는 시기에 매매가 이루어지지 않을 수 있습니다. 과거 경험으로 볼 때 국내증권 시장에 상장된 부동산집합투자기구는 거래량이 매우 제한적이었으므로, 이 투자신탁도 상장되었음에도 불구하고 유동성이 상당히 제한될 수 있습니다.

구분	투자위험의 주요내용
공실 위험	부동산 시장상황 등의 변화 및 임대료 수준변화, 공실률의 증가로 투자신탁의 수익률이 기대와는 달리 크게 하락할 수 있습니다.
매각지연 위험	보유 부동산이 부동산 시장환경의 변화, 거시경제의 변화, 정부의 부동산 정책의 변화 등으로 인하여 신탁계약기간 내에 매각이 지연될 수 있습니다. 매각이 지연된다는 것은 투자금을 기한 내에 회수할 수 없다는 의미이며, 따라서 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
조기상환 위험	부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산의 매각시점이 앞당겨질 수 있으며, 이 경우 투자신탁은 예정보다 빨리 상환될 수 있으므로, 투자자께서는 자금운용 계획시 이 점을 반드시 염두에 두어야 합니다.
자본적지출 위험	부동산 시설의 노후 및 파손 등에 따라 예상치 못한 자본적지출이 크게 발생할 수 있으며, 이러한 요인은 수익률에 매우 악영향을 미칠 수 있습니다.
자금의 차입관련 위험	<p>이 투자신탁은 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하는 방법 등으로 금전을 차입할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.</p> <p>담보로 제공하는 부동산의 가치변동에 따라 일정 기준에 미달할 경우, 현지 부동산 소유법인의 배당금이 유보될 수 있으며, 이때 이 투자신탁의 이익은 발생하여도 분배금 지급은 유보될 수 있습니다. 또한, 담보대출비율이 70%를 상회할 경우 채무불이행으로 간주될 수 있습니다.</p> <p>이외, 대출계약 불이행(준수사항 위반 등)에 따라 기한이익상실이 발생하는 등의 이유로 대주가 담보실행을 할 경우, 담보로 제공한 투자대상부동산의 수익 및 소유권 강제처분, 투자대상 부동산을 소유하기 위한 특수목적회사의 지분의 수익 및 소유권 강제처분, 기타 담보로 제공한 권리 및 소유권에 대한 제한 및 몰취 등으로 집합투자기구에 손실이 확대될 수 있는 위험이 있으며, 수익률에 악영향을 미칠 수 있습니다.</p>
공정가액 산정 위험	시장가격이 없는 자산에 대하여 집합투자업자의 집합투자재산평가위원회는 공정가액 산정방법을 결정하고 이에 따라 자산평가가 이루어집니다. 이러한 경우에는 공정가액이 시장가치와 정확히 상응한다고 보장할 수 없고 정확한 가치에 대한 논란이 발생할 수 있습니다.
부동산 매입거래 무산에 따른 조기 해지 위험	이 투자신탁이 설정된 이후에 투자대상 부동산 매입 거래가 무산되어 매입이 불가능하게 되는 경우 이 투자신탁은 해지될 수 있으며 해지 과정에서 독일으로의 송금을 위해 환전해 놓은 투자 원금은 원-유로화 환율 변동에

구분	투자위험의 주요내용
	따라 가치가 변하게 되어 환율 변동에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다. 또한, 설정 이후 자산 매입기간까지 운용사가 책임질 수 없는 무수익 기간이 발생할 수 있습니다.
집합투자증권 설정취소 위험	이 투자신탁의 모집(판매)이 예정된 규모에 현저하게 미달하거나 부동산 시장 등이 급변하는 경우에는 집합투자증권의 설정이 취소될 수 있습니다.
적정가격 유입위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 매입가격에 영향을 줄 수 있는 요인을 간과하였을 가능성도 있으며, 이런 경우 적절한 가격에 유입하지 못하여 펀드수익률에 영향을 줄 수 있습니다.
임대차 중도해지 위험	이 투자신탁의 투자대상인 부동산의 임대차 계약이 중도에 해지될 경우 손해배상조항 등에 따라 배상이 가능한 것으로 계약서에 명시되어 있으나, 소송 등 법적조치를 진행하여 수취하게 되는 경우 일부금액 미수취 또는 수취 지연가능성 등이 있습니다.
의사결정 불일치 위험	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 등 관련법에 따라 수익자총회의 결의가 필요할 경우, 여러가지 사유로 수익자총회의 개최가 어렵거나 개최가 되더라도 투자신탁의 수익자 간의 의견 불일치로 인해 자산 매각 등 주요 의사결정이 결렬되거나 지연될 가능성이 있으며, 이로 인해 투자 손실이 발생할 위험이 있습니다.
반대수익자의 매수청구권 행사에 따른 부동산 처분 위험	이 투자신탁의 수익자는 수익자총회 결의에 반대하는 경우 등 집합투자규약에서 정한 사항에 따라 반대수익자의 매수청구권을 행사할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 그 수익증권을 매수하기 위해 이 투자신탁이 보유하고 있는 부동산등을 처분하는 방법으로 매수 자금을 확보할 수 있는데, 부동산 시장상황 및 경제여건 등에 따라 부동산 등의 매각대금이 결정되기에 매각손실에 따른 투자 손실이 발생할 수 있습니다.
현지 원천징수세율 및 외국납부세액 환급 관련 위험	이 투자신탁이 적용 받을 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액은 집합투자업자의 예상에 기초하고 있습니다. 하지만, 국내외 법적 이슈등으로 인해 현지 원천징수 세율 및 외국납부세액 환급 금액이 변동될 수 있으며, 이 경우 이익분배금의 감소나 투자손실이 발생할 수 있습니다.

다. 기타 투자위험

구분	투자위험의 주요내용
상장거래시 가격괴리 위험	이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로 증권시장에 상장될 예정이나, 상장된 이후에도 이 투자신탁의 거래가격은 해당 집합투자기구의 순자산가치를 의미하는 1 좌당 기준가격(NAV)과 큰 차이를 보일 수 있습니다.
운용실무상 위험	집합투자업자는 운용실무상 오류를 최소화하기 위해 최선의 노력을 경주할 것이나, 예금이나 보험과는 달리 집합투자기구 운용구조는 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정으로 이루어져 있기 때문에 주문 및 결제상 오류 등이 뜻하지 않게 발생할 수 있습니다. 이러한 운용실무상 오류는 기준가격 오류의 원인이 되기도 합니다. 특히, 해외투자의 경우 복잡한 결제과정 및 현금 운용과정상 이중통화의 이용 등으로 인해 주문 및 결제상 오류 등 운용실무에서 발생할 수 있는 오류발생 가능성이 국내투자보다 더 높습니다.
과세제도변경 위험	투자에 따른 손익에 대한 세금부과 방법이나 기준은 한국 또는 독일 정부의 정책적 판단 등에 따라 변경될 수 있으며, 특히 투자자의 지위에 따라 각기 다른 과세기준이 적용될 수 있습니다. 따라서, 과세에 관한 사항은 투자자 본인의 재산상태 등을 생각하시어 세무 전문가와의 상담 등 추가적인 확인을 권장합니다.
해외납세 의무자 관련 위험	투자자의 국적 또는 세법상 거주지국이 대한민국 이외의 국가인 경우 국제조세조정에 관한 법률 및 관련 조세조약에 따라 투자자의 금융정보가 국세청 및 해당 국가 (투자자의 국적상 국가 또는 세법상 거주지국)의 권한 있는 당국에 보고될 수 있으며, 판매회사는 투자자의 국적 또는 세법상 거주지국 확인을 위하여 계좌 개설 시 수집된 정보 이외의 추가자료를 요구할 수 있습니다.
과세 위험	<p>과세당국에서 인식하는 투자에 따른 손익은 세금을 내야 하는 과세대상자산에서 발생한 손익과 세금을 내지 않아도 되는 비과세대상자산에서 발생한 손익으로 구분할 수 있습니다. 여기서 비과세손익은 수익이 있더라도 세금이 부과되지 않는다는 의미이기도 하지만 손해를 보더라도 이를 손실로 인정하지 않는다는 의미이기도 합니다. 이에 따라 비과세대상자산에서 손실을 본 경우라도 과세대상자산에서는 발생한 수익이 있다면 결과적으로 전체 투자결과가 손실이 발생한 경우라도 세금을 내야 하는 상황이 발생할 수 있습니다.</p> <p>* 과세대상자산의 예 : 채권투자시 이자수익 및 자본수익, 주식 배당수익 등 * 비과세대상자산의 예 : 국내 상장주식 매매차익 등</p>
증권대차 거래 위험	증권대차 거래가 일어나는 펀드의 경우 예탁결제원 등 시장참여자들의 관리로 발생할 가능성은 낮으나 해당 대차증권의 미상환, 관련 담보의 부족 등의 위험이 발생할 수 있습니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험등급 (1)등급 매우 높은 위험

이지스자산운용(주)은 이 집합투자기구의 투자대상자산의 종류 및 위험도를 감안하여 위험등급을 분류하고 있습니다.

이 투자신탁은 부동산(지상권,지역권,전세권,임차권,분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)을 주된 투자대상으로 하여 임대수익 및 자본이득을 추구하는 것을 목적으로 하며, 투자대상 자산의 종류 및 위험도를 기준으로 투자위험 **6등급 중 1등급에 해당되는 매우 높은 위험** 수준의 투자위험을 가지고 있습니다. 따라서 이 투자 상품은 보통 수준의 투자수익을 추구하고 그에 따른 보통 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합한 상품입니다.

또한 이 투자신탁은 투자 대상 자산을 매입하기 위하여 매입 부동산을 담보로 차입금을 조달할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매매이익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다.

이 투자상품은 환매금지형 상품으로서 환금성을 제고하기 위하여 한국거래소에 상장할 예정이나, 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아닐 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격보다 낮은 가격으로 거래될 수 있으므로 이에 대해 충분히 인지하고 투자에 참여하시기 바랍니다. 위험등급 분류는 이지스자산운용(주)의 자체적인 기준에 따른 것이며, 투자자 본인이 판단하는 기준과 일치하지 않을 수 있습니다.

※ 증권신고서 작성일 현재 이 투자 상품은 '투자대상 자산의 종류 및 위험도' 기준으로 위험등급을 산정하였습니다.

[이지스자산운용 투자위험등급 기준]

※ 이 위험등급분류는 이지스자산운용의 내부 기준에 따른 위험등급입니다. 판매회사는 판매 회사별 특성을 반영하여 위험등급을 재분류 할 수 있습니다.

위험등급		분류기준	상세설명(주)
1 등급	매우 높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	<ul style="list-style-type: none"> - 레버리지 등 수익구조가 특수하여 투자시 주의가 필요한 집합투자기구 - 최대손실률이 20%를 초과하는 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 부동산개발사업에 직접 투자하는 집합투자기구

위험등급		분류기준	상세설명(주)
			- 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
2 등급	높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 고위험자산에 80% 이상 투자하는 집합투자기구 - 레버리지(차입)를 일으키는 실물형부동산집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
3 등급	다소 높은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 고위험자산에 80% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 최대손실률이 20%이하인 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
4 등급	보통 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 고위험자산에 50% 미만으로 투자하는 집합투자기구 - 중위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
5 등급	낮은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 저위험자산에 최소 60% 이상 투자하는 집합투자기구 - 수익구조상 원금보존추구형 파생결합증권에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구
6 등급	매우 낮은 위험	투자대상자산의 종류 및 위험도	- 단기금융집합투자기구(MMF) - 단기국공채 등에 주로 투자하는 집합투자기구 - 기타 이와 유사한 위험수준을 갖는 집합투자기구

(주 1) "고위험자산"은 주식, 상품, REITs, 투기등급채권(BB+등급 이하), 파생상품 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주 2) "중위험자산"은 채권(BBB-등급 이상), CP(A3 등급 이상), 담보부 대출 및 대출채권 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주 3) "저위험자산"은 국공채, 지방채, 회사채(A-등급 이상), CP(A2-등급 이상), 현금성 자산 및 이와 유사한 수준의 위험을 갖는 자산

(주 4) 실제 수익률 변동성 분류 기준: 설정 후 3 년이 경과한 결산시점마다 실제수익률 변동성을 산출하여 등급을 분류함. 단, 수익률이 위험을 대변하지 못하거나 투자자 보호가 필요한 경우 등에는 실제 수익률 변동성 분류 기준이 아닌 투자대상자산의 종류 및 위험도 등 기준에 따라 등급을 분류할 수 있음

11. 매입, 환매, 전환절차 및 기준가격 적용기준

가. 매입

(1) 수익증권의 발행

이 투자신탁은 환매금지형투자신탁으로서 최초로 모집하는 경우를 제외하고 설정 후 다음의 경우에 한하여 수익증권을 발행할 수 있습니다.

- A. 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없다는 신탁업자의 확인을 받은 경우
- B. 기존 투자자 전원의 동의가 있을 경우
- C. 기존 수익자에게 집합투자증권의 보유비율에 따라 추가로 발행되는 집합투자증권의 우선 매수기회를 부여하는 경우
- D. 그 밖에 기존 수익자의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 금융위원회가 정하여 고시하는 경우

(2) 매입방법

이 투자신탁의 수익증권을 취득하시려면 판매회사의 영업점에서 영업시간 중에 매입을 하셔야 합니다. 1좌 단위로 매입이 가능하며, 최초설정시 수익증권 1좌당 가격은 1,000원입니다. (판매회사에서 온라인 판매를 개시하는 경우, 온라인을 통해 매입도 가능)

(3) 종류별 가입자격

종류(Class)	A	C-I
가입자격	제한없음(주1)	(주2)
선취판매수수료	납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권 좌수를 곱한 금액)의 2.00%이내	-
후취판매수수료	-	-
환매수수료	-	-

(주1) 종류형 A 수익증권 가입자격 : 소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인

(주2) 종류형 C-I 수익증권 가입자격 : 다음 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자

- 가. 법시행령 제 10 조 제 2 항 및 금융투자업규정 제 1-4 조에서 정하는 기관투자자
- 나. 50 억원 이상 매입한 소득세법상 거주자 또는 50 억원 이상 매입한 법인세법상 내국법인

(4) 매입청구 시 적용되는 기준가격

매입청구 시 적용되는 기준가격은 투자자가 이 수익증권의 취득을 위하여 판매회사에 자금을 납입한 영업일의 다음영업일(17시 경과 후 납입한 경우에는 제3영업일)에 공고되는 기준가격으로 합니다. 다만, 이 투자신탁을 최초로 설정하는 때에는 투자신탁 최초설정일에 공고되는 기준가격

으로 하며, 이 때의 기준가격은 1,000원으로 합니다.

(5) 매입청구의 취소(정정) 등

이 투자신탁 수익증권의 매입청구의 취소 또는 정정은 모집기간 내 17시[오후 5시]이전까지 가능합니다. 다만, 17시[오후 5시]경과 후 매입청구를 한 경우에는 당일 중 판매회사의 영업가능 시간까지만 매입의 취소 또는 정정이 가능합니다. 기준시점은 판매회사의 전산시스템에 의하여 거래전표에 표시된 시간으로 구분하여 처리합니다.

나. 환매

이 투자신탁은 환매금지형 집합투자기구로서 환매를 청구할 없습니다. 이 투자신탁은 환매가 불가능한 상품(폐쇄형)으로 환금성을 제고하기 위하여 당해 집합투자증권을 한국거래소에 상장(설정일 이후 90 일 이내)할 예정이나, 상장된 집합투자증권은 일반적인 상장주권에 비해 유동성이 낮아 실제 거래가 이루어지지 아니할 수 있으며, 실제 공시되는 기준가격 보다 낮은 가격으로 거래될 수 있습니다. 이러한 이유로 이 투자신탁은 한국거래소에 상장되더라도 수익자가 이를 현금화하는 것은 어렵습니다. 따라서 이 투자신탁은 만기까지 보유할 수 있는 수익자에게 적합한 상품입니다.

다. 전환

해당사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

구 분	내 용
산정방법	기준가격은 그 산정일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁의 순자산총액(투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액)을 그 산정일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1 좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4 사 5 입하여 원미만 둘째자리까지 계산합니다.
산정주기	기준가격은 매일 산정합니다. 일반사무관리회사는 이 투자신탁 전체에 대한 기준가격 및 당해 종류 수익증권의 기준가격을 매일 산정

구 분	내 용
	하여 집합투자업자에게 통보하여야 합니다. 다만, 수익자가 없는 종류 수익증권의 기준가격은 산정·공고·게시하지 아니합니다.
공시주기	산정된 기준가격을 매일 공고·게시합니다.
공시장소	판매회사 영업점·집합투자업자(www.igisam.com)·판매회사·한국금융투자협회(www.kofia.or.kr) 인터넷 홈페이지

(주 1) 공휴일·국경일 등은 기준가격이 공시되지 않으며, 해외자산에 투자하는 집합투자기구의 경우 기준가격이 산정·공시되지 않는 날에도 해외시장의 거래로 인한 자산의 가격변동으로 인하여 집합투자기구재산의 가치가 변동될 수 있습니다.

$$\text{기준가격} = \frac{\text{펀드의 순자산총액}}{\text{총 좌수}}$$

(주 2) 기준가격은 매일 산정, 공고·게시하지만, 평가일 현재 신뢰할만한 시가가 없어 공정가액을 적용하는 평가대상 자산은 매일 해당하는 공정가액을 반영하지 않으므로 공고·게시된 기준가격은 실제 공정가액을 반영한 가치와 괴리가 있을 수 있습니다.

나. 집합투자재산의 평가방법

(1) 집합투자재산의 평가원칙

구 분	평가원칙
시가	<ol style="list-style-type: none"> 1. 집합투자재산은 시가에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액으로 평가하여야 한다. 2. 장부가격 평가를 하는 집합투자기구에 편입된 채권 등의 신용등급이 하락하여 상위 2개 등급에 미달하는 경우 또는 신용사건이 발생한 경우에는 지체 없이 시가로 조정하여 평가하여야 한다.

구 분	평가원칙
공정가액	<p>평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우에는 공정가액(집합투자재산에 속한 자산의 종류별로 다음 각 호의 사항을 고려하여 집합투자재산 평가위원회가 법 제 79 조 제 2 항에 따른 충실의무를 준수하고 평가의 일관성을 유지하여 평가한 가격)으로 평가하여야 함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 투자대상자산의 취득가격 2. 투자대상자산의 거래가격 3. 투자대상자산에 대하여 다음 각 목의 자가 제공한 가격 <ul style="list-style-type: none"> 가. 채권평가회사 나. 「공인회계사법」에 따른 회계법인 다. 신용평가업자 라. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 마. 인수업을 영위하는 투자매매업자 바. 가목부터 마목까지의 자에 준하는 자로서 관련 법령에 따라 허가·인가·등록 등을 받은 자 사. 가목부터 바목까지의 자에 준하는 외국인 4. 환율 5. 집합투자증권의 기준가격
단기금융 집합투자기구의 집합투자재산인 경우	<p>금융위원회가 정하여 고시하는 장부가격으로 평가할 수 있음. 이 경우 집합투자업자는 장부가격에 따라 평가한 기준가격과 상기에 따라 평가한 기준가격의 차이를 수시로 확인하여야 하며, 그 차이가 관련법규에서 정하는 비율을 초과하거나 초과할 우려가 있는 경우에는 지체없이 집합투자규약에서 정하는 바에 따라 필요한 조치를 취하여야 한다</p>

(2) 집합투자재산의 평가방법

대상자산	평가방법
부동산 및 부동산관련 자산	<p>부동산의 평가는 취득가격에 의하되, 부동산의 취득 후 1 년이 경과한 경우에는 1 인 이상의 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제 16 조에 따라 산정하는 가액에 의한다.</p> <p>대출채권의 평가는 장부가로 하며, 이자계산기간단위로 대출이자율에 의한 이자총액을 확정하고 이를 일할 계산한다.</p>
상장주식	평가기준일에 유가증권시장 또는 코스닥시장에서 거래된 최종시가
비상장주식	취득원가 또는 채권평가회사, 회계법인, 신용정보업자가 제공하는 가격 정보를 기초로 한 가격

대상자산	평가방법
상장채무증권	상장채무증권(평가기준일이 속하는 달의 직전 3개월간 계속 매월 10일 이상 증권시장에서 시세가 형성된 채무증권에 한한다)의 평가는 평가기준일에 증권시장에서 거래된 최종시가를 기준으로 2 이상의 채권 평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
비상장채무증권 및 기타 채무증권	비상장채무증권, 기업어음 및 원화로 표시된 양도성예금증서 등 비상장 채무증권과 유사한 증권 등은 2 이상의 채권평가회사가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격
집합투자증권	평가기준일에 공고된 기준가격으로 평가. 다만, 상장된 집합투자증권은 그 집합투자증권이 거래되는 시장에서 거래된 최종시가로 평가
외국표시자산의 평가시 환국원화로 환산하는 환율	평가기준일에 외국환중개회사에서 제공하는 최근 거래일이 환율정보를 이용한 환율
기타자산	집합투자재산평가위원회의 의결을 거쳐 별도로 정한 방법에 따라 평가

(3) 부도채권 등 부실화된 자산의 평가

구분	분류기준	평가방법
부실우려단계의 채권 등	가. 이자 1회 연체 나. 1개월 이상 조업중단 다. 최근 3개월 이내에 1차 부도 발생	위원회를 개최하여 채권평가회사로부터 제공되는 시가 또는 발행회사의 재무상태 등을 감안하여 공정가치로 평가하되, 장부가격으로 평가하는 집합투자기구의 경우에는 공정가액으로 조정하여 평가한다.
발생단계의 부도채권 등	가. 부도 또는 지급불능사태 나. 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 회생절차 개시신청 또는 파산신청 다. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제 2조제 3호의 부실금융기관에 해당 라. 채무초과 등 부실한 재무상태로 인하여 감독기관 등으로부터 주된 영업의 정지나 퇴출 결정 마. 기업구조조정촉진법 제 2조제 3호에 따른 주채권은행(이하 "주채권은행"이라 한다)에 기업구조조정촉진법 제 7	분류일에 원금의 80%(마목에 해당하는 경우는 원금의 50%)이상을 상각하고 분류일부터 발생하는 이자의 추가계상은 중지한다. 다만, 부도채권 등의 원리금 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려할 때 원금의 20%(마목은 50%)을 초과하여 회수할 수 있을 것으로 명백히 예상되는 경우에는 위원회가 평가한 가액을 근거로 하여 상각할 수 있다. 이 경우 위원회는 판단 근거자료를 보관, 유지하여야 한다.

	<p>조제 1 항제 1 호부터 제 3 호까지에 해당하는 관리절차(이하 “관리절차”라 한다)를 신청(사적 회생절차개시신청 또는 기업구조조정촉진을 위한 금융기관협약에 따라 기업개선작업 대상기업으로 선정 포함)</p> <p>바. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 곤란할 것이 명백히 예상되는 때</p>	
<p>개선단계의 부도채권 등</p>	<p>가. 부실우려단계로 분류된 원인의 해소</p> <p>나. 부도 또는 지급불능사태의 해소</p> <p>다. 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 회생절차 개시결정</p> <p>라. 주채권은행의 관리절차 개시결정 (사적 회생절차개시 또는 기업구조조정 촉진을 위한 금융기관협약에 따른 기업개선약정 체결 포함)</p> <p>마. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 가능할 것이 명백히 예상되는 때</p>	<p>회생계획안, 금융기관관리안 등 채무재 조정 계획과 원리금의 회수가능성 및 회수시기 등을 종합적으로 고려하여 당해 부도채권 등을 평가하여야 하며, 재평가금액이 부실우려단계 및 발생단계의 평가금액보다 큰 경우 에는 그 차액을 평가이익으로 처리하고, 작은 경우에는 차액만큼 상각처리한다.</p>
<p>악화단계의 부도채권 등</p>	<p>가. 상법 등에 따른 청산절차의 개시</p> <p>나. 채무자회생 및 파산에 관한 법률에 회생절차 개시신청 기각결정, 회생절차 폐지결정 또는 파산선고</p> <p>다. 주채권은행이 관리절차에 들어가지 아니하기로 하거나 관리절차의 중단 결정(사적 회생절차중단, 기업구조조정 촉진을 위한 금융기관협약에 따른 기업개선계획의 부결 또는 약정 미체결 포함)</p> <p>라. 그 밖에 당해 증권 등의 원리금의 전부 또는 일부의 회수가 불가능할 것이 명백히 예상되는 때</p>	<p>당해 부도채권 등의 발행인의 순자산, 그 밖에 원리금의 회수가능성 및 회수 시기 등을 종합적으로 고려하여 당해 부도채권 등을 평가하여야 하며, 재평가금액이 부실우려단계 및 발생단계의 평가금액보다 큰 경우에는 그 차액을 평가이익으로 처리하고, 작은 경우에는 차액만큼 상각처리한다.</p>

※ 유동화증권에 대한 평가

자산유동화에 관한 법률 제 2 조제 4 호에 따른 유동화증권에 대하여는 발행인의 순자산, 그 밖에

원리금의 회수가능성 및 회수시기, 처분가치 등을 종합적으로 고려하여 위원회가 평가한다. 다만, 2001. 9. 1 이전에 자산유동화에 관한 법률 제 31 조에 따라 유동화전문회사가 특정 집합투자기구로부터 양도받은 채권 등을 기초로 하여 발행한 후순위채권의 경우에는 위원회가 평가방법을 달리 적용할 수 있다.

(4) 집합투자재산평가위원회의 구성 및 업무 등

구 분	주요내용
구성	대표이사, 평가업무 담당임원, 운용업무 담당임원, 준법감시인, 기타위원장이 지명하는 자
업무	<p>집합투자재산평가위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 집합투자재산 평가의 일관성 유지에 필요한 사항 2. 집합투자재산의 공정가액 평가에 관한 사항 3. 채권평가회사의 선정 및 변경과 채권평가회사가 제공하는 가격의 적용에 관한 사항 4. 부실채권 등 부실자사의 분류 및 평가에 관한 사항 5. 집합투자재산 평가 오류의 수정에 관한 사항 6. 집합투자재산에 속한 자산의 종류별 평가기준에 관한 사항 7. 미수금 및 미지급금 등의 평가방법에 관한 사항 8. 기타 자산의 평가에 관하여 관련법규 및 신탁계약서에서 위임한 사항

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

(1) 이 투자신탁은 운용 및 판매 등의 대가로 수수료 및 보수를 지급하게 됩니다.

(2) 이 투자신탁의 투자자는 판매보수와 관련하여 수익증권의 판매회사(투자매매업자 또는 투자중개업자)로부터 해당 투자신탁의 투자자에게 지속적으로 제공하는 용역의 대가에 관한 내용이 기재된 자료를 교부 받고 설명 받으셔야 합니다.

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

구분	내용		부과기준
명칭(Class)	A	C-I	-
가입자격	(주1)	(주2)	-
수수	선취판매수수료	납입금액의 2.00%이내	납입금액

료율	후취판매수수료	-	-	-
	환매수수료	-	-	-
	전환수수료	-	-	-

(주1) 종류형 A 수익증권 가입자격 : 소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인

(주2) 종류형 C-I 수익증권 가입자격 : 다음 중 어느 하나의 요건을 갖춘 자

가. 법시행령 제 10 조 제 2 항 및 금융투자업규정 제 1-4 조에서 정하는 기관투자자

나. 50 억원 이상 매입한 소득세법상 거주자 또는 50 억원 이상 매입한 법인세법상 내국법인

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

(1) 일시적 발생 보수 및 비용

명칭 (Class)	구 분	지급비율(%) 및 지급시기
A, C-I 공통	집합투자업자 자산운용매입보수	부동산 매입금액의 0.30% (약 26.13억원, VAT별도) (이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정 합계액의 약 0.70%, 현지 매입보수 포함)
	집합투자업자 자산운용매각보수	매각차익의 15% 단, 매각이익이 발생하지 않을 경우 매각보수를 지급하지 않음

(주 1) 매입(매각)액 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매매하는 경우 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 합니다.

(주 2) 자산운용매입보수 : 부동산 및 부동산 관련증권을 매입하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.

① 자산운용매입보수율 : 부동산 등 매입가격의 0.30%, 26.13 억원 (VAT 별도), 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정 합계액의 약 0.70%, 환율 1,300 원/1EUR 가정시 금액으로 환율에 따라 변동가능합니다. 매입가격은 매매계약서상(Share Sale and Purchase Agreement)의 매매대금(Purchase Price)을 기준으로 하며 매매대금 지급을 위해 확정된 환율을 적용해 산출된 원화금액으로 합니다.

② 지급방법 : 투자신탁재산에서 인출하여 부동산 등 매입에 따른 매입대금 지급이 완료된 날로부터 최초 투자신탁의 회계기간 종료일 이전에 집합투자업자가 취득합니다.

(주 3) 자산운용매각보수 : 부동산 및 부동산 관련 권리를 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 보수율 및 지급방법은 다음과 같습니다.

① 매각보수율 : 매각차익의 15%, 매각차익은 매매계약서상의 매각대금 및 매각부대비용에서 해당 부동산 등의 매입비용 및 매입부대비용을 공제한 순 유입금을 기준으로 산출한 원화금액으로 기준으로 합니다. 만일 매각차익이 발생하지 않는 경우에는 매각보수를 지급하지 아니하고, 매각보수 지급으로 매각차손이 발생할 경우에는 매각보수는 매각차익 한도 내에서 지급합니다. 자산

운용매각보수는 부가가치세법상 부가가치세(VAT)를 포함하지 아니하며, 이에 대한 별도의 부가가치세를 투자신탁재산으로 지급합니다.

② 지급방법 : 매각대금 입금이 완료된 날로부터 제 10 영업일 이내에 투자신탁 재산에서 인출하여 지급합니다.

③ 실사비용 세부내역 (VAT별도)

[실사비용 세부내역]

KRW / EUR 1,300원 가정, VAT별도

구 분		회사명	금 액 (EUR)	금 액 (KRW)
국내	법률실사, Tax Structuring	Lee&Ko 광장	636,500	827,450,000
	재무실사	삼덕회계법인	33,500	43,550,000
	소 계		670,000	871,000,000
현지	법률실사, Tax Structuring	Allen & Overy LLP	670,000	871,000,000
	물리실사	Arcadis Germany GmbH	134,000	174,000,000
	감정평가	Jones Lang LaSalle	134,000	174,000,000
	재무실사	Ernst & Yong GmbH	335,000	436,000,000
	소 계		1,273,000	1,655,000,000
합 계			1,943,000	2,526,000,000

※ 매각금액 시나리오별 매각차익 및 집합투자업자 매각보수 예시

(단위: 1000 유로)

구 분	기준금액 (706,656 천유로) ²⁾				
	96%	98%	100%	102%	104%
매각금액	678,390	692,523	706,656	720,789	734,923
매각부대비용	4,070	4,155	4,240	4,325	4,410
현지매각보수	1,018	1,039	1,060	1,081	1,102
집합투자기구 매각차익	(27,116)	(13,556)	-	12,871	25,741
집합투자업자 매각보수	-	-	-	2,141	4,281
매각차익(예상) 분배금	(27,116)	(13,556)	-	10,730	21,460

- (주 1) 매각금액은 부동산매각금액(에서 매도인과 LCGT(Latent Capital Gain Tax Deduction, 이연법인세)를 50:50 부담함을 가정하여 차감한 실매각금액(Net Exit Value)을 기준으로 합니다.
- (주 2) 이 투자신탁은 투자대상 부동산을 약 706,656M€에 매각할 경우(실 매각금액 기준) 매각이익 및 매각손실 없이 원금회수가 가능할 것으로 예상되어 집합투자업자가 매각보수를 취득하지 아니합니다.
- (주 3) 투자대상 부동산 매각에 따른 순매각차익 산식은 다음과 같습니다.
 집합투자기구 매각차익 = 순매매대금(매매대금, 매각 부대비용) - 매입금액(매매대금, 실사비용, 매입관련세금, 수수료)
- (주 4) 집합투자업자의 매각보수는 집합투자기구 매각차익의 15%를 수취하며, 매각보수는 매각시점에 원화 환전 시, 환율, Tax, 매각시점에 따라 그 금액이 달라질 수 있습니다.

(2) 지속적발생 보수 및 비용

명칭 (Class)	구분	지급비율(연간, %)	지급시기
A	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0001%	매 회계기간 후 급 / 투자신탁 해 지시
	판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.0001%	
	신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0150%	
	일반사무관리회사보수	투자신탁설정액의 연 0.0100%	
	총 보수	투자신탁설정액의 연 0.0252%	
	(동종유형 총 보수)	2.000%	-
	기타비용	0.4546%	사유 발생시
	총보수·비용	투자신탁설정액의 연 0.4798%	-
	합성 총보수·비용 (현지 자산관리회사 수수료 포함)	투자신탁설정액의 연 0.6048%	-
	증권거래비용	-	사유발생시

명칭 (Class)	구분	지급비율(연간, %)	지급시기
C-I	집합투자업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0001%	매 회계기간 후 급 / 투자신탁 해 지시
	판매회사보수	투자신탁설정액의 연 0.00005%	
	신탁업자보수	투자신탁설정액의 연 0.0150%	
	일반사무관리회사보수	투자신탁설정액의 연 0.0100%	
	총 보수	투자신탁설정액의 연 0.02515%	

(동종유형 총 보수)	-	-
기타비용	0.4544%	사유 발생시
총보수·비용	투자신탁설정액의 연 0.47955%	-
합성 총보수·비용 (현지 자산관리회사 수수료 포함)	투자신탁설정액의 연 0.60455%	-
증권거래비용	-	사유발생시

(주 1) 기타비용은 증권의 예탁 및 결제비용 등 이 투자신탁에서 경상적, 반복적으로 지출되는 비용 (증권거래비용 및 금융비용 제외)등에 해당하는 것으로, 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계연도의 기타비용 비율을 추정치로 사용하며 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 기타비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

※ 기타비용에 포함되는 항목은 다음과 같습니다.

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 천원)
기타비용	감사인보수, 채권평가사보수, 환율정보이용료, 펀드평가보수, 보험료, 펀드결제수수료, 재산세, 회계용역수수료, 감정평가수수료, 법률자문수수료 등	359,723

(주 2) 현지 자산관리회사인 KanAm Grund Group 은 자산관리 수수료 (순운영소득(NOI)의 3.0%/년, 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정 합계액의 약 0.28%, 약 10.4 억원 / 환율 1,300 원/1EUR 가정 시), 매각기본보수(부동산등 매각액의 0.125%), 매각성과보수(부동산등 매각차익의 1.0%. 단, 매각이익이 발생하지 않을 경우 매각보수를 지급하지 않음)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(LuxHoldCo)의 지분비율에 따라 안분합니다.

(주 3) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 제 1 기 신탁회계기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

- ① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.01%, 판매회사보수는 연 0.250%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.285%, 합성 총보수비용은 약 연 0.636% 입니다.
- ② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.010%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.045%, 합성 총보수비용은 약 연 0.396% 입니다.

(주 4) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 제 1 기 신탁회계기간종료일 다음날부터 2021년 12월 22일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

- ① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.332%, 판매회사보수는 연 0.300%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.657%, 합성 총보수비용은 약 연 1.007% 입니다.
- ② 종류형 C-I 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.332%, 판매회사보수는 연 0.010%를 적용하고, 이에 따른 총보수 비용은 약 연 0.367%, 합성 총보수비용은 약 연 0.717% 입니다.

(주 5) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 2021년 12월 23일부터 2023년 10월 10일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.166%, 판매회사보수는 연 0.150%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.512%, 합성 총보수비용은 약 연 0.792% 입니다.

② 종류형 C-1 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.166%, 판매회사보수는 연 0.005%를 적용하고, 이에 따른 총보수 비용은 약 연 0.366%, 합성 총보수비용은 약 연 0.646% 입니다.

(주 6) 상기 기재된 기본보수 중 집합투자업자 및 판매회사 보수율을 2023년 10월 11일부터 2023년 10월 26일까지의 기간에 한하여 다음과 같이 적용하여 지급합니다.

① 종류형 A 수익증권 : 집합투자업자보수는 연 0.083%, 판매회사보수는 연 0.075%를 적용하고, 이에 따른 총보수비용은 약 연 0.6376%, 합성 총보수비용은 약 연 0.7626% 입니다.

② 종류형 C-1 수익증권 : 집합투자업자보수 연 0.083%, 판매회사보수는 연 0.0025%를 적용하고, 이에 따른 총보수 비용은 약 연 0.5649%, 합성 총보수비용은 약 연 0.6899% 입니다.

(주7) 본건 투자신탁은 매각에 따른 성과보수를 지급하므로 그렇지 아니한 집합투자기구보다 높은 위험에 노출됩니다.

(주 8) 증권거래비용은 회계기간이 경과한 경우에는 직전 회계연도의 증권거래비용 비율을 추정치로 사용하며, 회계기간이 경과하지 아니한 경우에는 작성일까지의 증권거래비용 비율을 연환산하여 추정치로 사용하므로 실제 비용은 이와 상이할 수 있습니다.

※ 기타비용에 포함되지 않는 증권거래비용, 금융비용 및 발행분담금은 다음과 같습니다. 이 중 발행분담금은 집합투자업자 고유재산으로 납부합니다.

구분	구성	금액(직전 회계기간 중 발생내역, 단위: 천원)
증권거래비용	주식·채권·수익증권 등의 자산매매수수료, 대차관리수수료, 대차수입수수료, 대차중개지급수수료, REPO 거래수수료, REPO 중개수수료, 장내파생매매수수료 등	-
금융비용	금리스왑지급이자, REPO 지급이자, 통화스왑지급이자, 차입금지급이자, 외화차입지급이자 등	-
발행분담금	발행분담금	-

(주 9) 총보수,비용 비율은 이 투자신탁에서 지출되는 보수와 기타비용 총액을 순자산 연평잔액(보수,비용 차감후 기준)으로 나누어 산출합니다

(주 10) 자산운용보수 및 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니됩니다.

(주 11) 동종유형 총보수 는 한국금융투자협회에서 공시하는 동종유형 집합투자기구 전체의 평균 총보수비용을 의미 합니다

(주 12) 동종유형 총보수 는 2023.08.31 기준입니다

※ 보수 및 수수료에 관한 사항 중 기타비용이라 함은 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용으로 다음의 내역을 포함합니다.

1. 부동산 등에 대한 감정평가, 법률자문, 회계자문, 세무자문, 사업성평가, 시장분석, 물리적 실사비용, 부동산 중개, 매입 및 처분 자문수수료 등에 소요되는 비용
2. 제 17 조의 3 의 규정에 의한 부동산업무의 위탁에 따른 비용
3. 차입금의 이자 및 자금 차입에 소요되는 제세공과금과 기타 제반 비용
4. 부동산 및 증권 등 자산의 매매수수료
5. 부동산의 관리, 증축 및 개발에 관계된 보수 및 비용
6. 증권 등 자산의 예탁 및 결제비용
7. 투자신탁재산의 회계감사비용
8. 수익자명부 관리비용
9. 전체 수익자로 구성되는 수익자총회 관련비용
10. 자산관리를 위한 자산관리회사에 지불하는 보수
11. 이 투자신탁의 설정과 관련하여 소요되는 비용
12. 수익증권 상장 또는 등록에 따른 상장수수료 또는 등록수수료, 연부과금 및 제비용
13. 법 제 442 조에 의한 분담금 비용
14. 투자신탁재산에 관한 소송비용(집합투자업자의 귀책사유인 경우는 제외)
15. 부동산 및 증권 등 자산의 가격정보비용
16. 투자신탁재산의 운용에 필요한 지적재산권비용
17. 부동산 관리회사에 지급하는 수수료 및 제반 비용
18. 부동산 매입 또는 매각 및 보유에 따른 제세공과금과 부동산의 관리·유지 보수와 관련된 비용을 포함한 기타 제반 비용
19. 해외보관대리인 관련 비용

※ 1,000 만원을 투자할 경우 투자자가 부담하게 되는 수수료 및 보수, 비용의 투자기간별 예시

(단위: 천원)

구 분		투자기간				
		1 년 후	2 년 후	3 년 후	4 년 후	5 년 후
종류 A	판매수수료 및 보수, 비용	248	299	351	406	464
	판매수수료 및 보수, 비용 (현지 자산관리회사 수수료 포함)	261	324	390	459	532
종류 C-I	판매수수료 및 보수, 비용	49	101	154	210	269
	판매수수료 및 보수, 비용 (현지 자산관리회사 수수료 포함)	62	127	194	265	338

(주 1) 투자자가 1,000 만원을 투자했을 경우 직, 간접적으로 부담할 것으로 예상되는 수수료 또는 총보수, 비용을 누계액으로 산출한 것입니다. 연간 수익률을 5%로 가정하고 이익금은 모두 재투자하며, 수수료율 및 총보수, 비용 비율은 일정하다고 가정하였습니다. 그러나 실제 투자자가 부담하게 되는 보수 및 비용은 기타 비용은 변동, 보수의 인상 또는 인하 여부 등에 따라 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(주 2) 현지 자산관리회사인 KanAm Grund Group 은 자산관리 수수료 (순운영소득(NOI)의 3.0%/년, 이 투자신탁 및 사모투자신탁 설정 합계액의 약 0.28%, 약 10.4 억원 / 환율 1,300 원/1EUR 가정시), 매각기본보수 (부동산등 매각액의 0.125%), 매각성과보수(부동산등 매각차익의 1.0%. 단, 매각이익이 발생하지 않을 경우 매각보수를 지급하지 않음)를 취득할 예정입니다. 다만, 현지 자산관리회사 수수료는 이 투자신탁 및 사모투자신탁이 투자하는 현지 SPC(LuxHoldCo)의 지분비율에 따라 안분합니다.

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 이익분배

① 집합투자업자는 이 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금을 투자신탁회계기간 종료일 익영업일에 판매회사를 경유하여 수익자에게 현금으로 분배합니다. 다만, 법 제 238 조에 따라 평가한 집합투자재산의 평가이익 및 법 제 240 조 제 1 항의 회계처리기준에 따른 매매이익에 해당하는 이익금은 분배를 유보할 수 있으며, 법 제 242 조에 따른 이익금이 0 보다 적은 경우에도 분배를 유보할 수 있다.

② 위 규정에도 불구하고, 집합투자업자가 지정한 일정한 날(이하 “분배기준일”이라 한다.)을 기준으로 발생한 이익분배금 및 이익분배금을 초과한 분배금(이하 “이익초과분배금”이라 한다.)을 분배기준일로부터 15 영업일 이내에 금전으로 지급할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 분배기준일 전영업일까지 분배금 지급에 관한 사항을 판매회사에 통지하여야 합니다.

(2) 이익분배금 등에 의한 수익증권의 매수

수익자는 이 투자신탁의 이익분배금 및 이익초과분배금으로 당해 수익증권을 매수할 수 없습니다.

(3) 상환금 등의 지급

① 집합투자업자는 신탁계약기간이 종료되거나 투자신탁을 해지하는 경우 지체 없이 신탁업자로 하여금 투자신탁원본의 상환금 및 이익분배금(이하 “상환금 등”이라 한다.)을 판매회사를 경유하여 수익자에게 지급합니다.

② 집합투자업자가 이 투자신탁을 해지하는 경우에는 수익자 전원의 동의를 얻어 투자신탁재산에 속하는 자산을 수익자에게 지급할 수 있습니다.

③ 집합투자업자는 투자신탁재산인 자산의 처분이 불가능한 경우 등 법 시행령 제 256 조에서 정하는 사유로 인하여 상환금 등의 지급이 곤란한 경우에는 이 투자신탁의 상환을 연기할 수 있으며, 이 경우 한국예탁결제원 또는 판매회사를 통하여 수익자에게 그 사실을 통지하여야 합니다.

(4) 이익분배금, 중도상환금 및 상환금 등의 시효 등

- ① 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 수익자가 그 지급개시일로부터 5 년간 지급을 청구하지 아니한 때에는 판매회사가 취득할 수 있습니다.
- ② 신탁업자가 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 판매회사에게 인도한 후에는 판매회사가 수익자에 대하여 그 지급에 대한 책임을 부담합니다.

나. 과세

투자소득에 대한 과세는 소득이 발생하는 집합투자기구 단계에서의 과세와 수익자에게 이익을 분배하는 단계에서의 과세로 나누어집니다.

(1) 투자기구에 대한 과세 - 별도의 세금부담이 없는 것이 원칙

투자신탁 단계에서는 소득에 대해서 별도의 세금 부담을 하지 않는 것을 원칙으로 하고 있습니다. 투자신탁재산에 귀속되는 이자·배당소득은 귀속되는 시점에는 원천징수하지 아니하고 수익자가 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 집합투자기구로부터의 이익으로 원천징수하고 있습니다. 다만, 외국원천징수세액은 다음과 같은 한도로 환급을 받고 있습니다.

$$\text{환급세액} = \text{외국납부세액} \times \text{환급비율}$$

※ 환급비율: (과세대상소득금액 / 국외원천과세대상소득금액) 단, 환급비율 > 1 이면 1, 환급비율 < 0 이면 0 으로 함

발생 소득에 대한 세금 외에 투자재산의 매입, 보유, 처분 등에서 발생하는 취득세, 등록세, 증권거래세 및 기타 세금에 대해서는 투자신탁의 비용으로 처리하고 있습니다.

(2) 수익자에 대한 과세 - 원천징수 원칙

수익자는 집합투자기구로부터의 이익을 지급받는 날(원본에 전입하는 뜻의 특약이 있는 분배금은 그 특약에 따라 원본에 전입되는 날 및 신탁계약기간을 연장하는 경우에는 그 연장하는 날)에 과세이익에 대한 세금을 원천징수 당하게 되며, 투자신탁의 수익증권을 계좌간 이체, 계좌의 명의 변경, 실물양도의 방법으로 거래하는 경우에도 보유기간 동안 발생한 과세이익에 대한 세금을 원천징수 당하고 있습니다. 다만, 해당 집합투자기구로부터의 과세이익을 계산함에 있어서 집합투자기구가 투자하는 증권시장에 상장된 증권(채권 및 외국집합투자증권 등 제외) 및 이를 대상으로 하는 선물, 벤처기업의 주식 등에서 발생하는 매매·평가 손익을 분배하는 경우 당해 매매·평가 손익은 과세대상인 배당소득금액에서 제외하고 있습니다.

(3) 수익자에 대한 과세율 - 15.4%(지방소득세 포함)

거주자 개인이 받는 집합투자기구로부터의 과세이익에 대해서는 15.4%(소득세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수 됩니다. 이러한 소득은 개인의 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2 천만원 이하인 경우에는 분리과세 원천징수로 납세의무가 종결되나, 연간 금융소득 합계액(이자소득과 배당소득)이 2 천만원을 초과하는 경우에는 2 천만원을 초과하는 금액을 다른 종합소득(부동산임대소득, 사업소득, 근로소득, 기타소득)과 합산하여 개인소득세율로 종합과세 됩니다.

내국법인이 받는 투자신탁의 과세이익은 15.4%(법인세 14%, 지방소득세 1.4%)의 세율로 원천징수(금융기관 등의 경우에는 제외)됩니다. 이러한 소득은 법인의 결산 시점에 투자신탁으로부터 받게 되는 소득과 법인의 다른 소득 전체를 합산한 소득에 대하여 법인세율을 적용하여 과세하며, 이전에 납부한 원천징수세액은 기납부세액으로 공제받게 됩니다.

※ 상기 투자소득에 대한 과세내용은 정부 정책 등에 따라 달라질 수 있습니다. 또한, 투자소득 및 수익자에 대한 과세는 정부 정책, 개별 수익자의 세무상의 지위 등에 따라 달라질 수 있으므로 수익자는 투자신탁의 투자에 따른 과세에 관하여 조세전문가와 상담하시는 것이 좋습니다.

제3부. 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

이 투자신탁의 재무제표는 주식회사의 외부감사에 관한 법률에 의한 기업회계기준 중 투자신탁에 관한 회계기준에 따라 작성되었으며, 동 재무제표에 대한 회계감사법인 및 감사의견은 다음과 같습니다.

기 간	회계감사법인	감사의견
제 7 기(2022.02.01 - 2022.07.31)	한서회계법인	적정
제 8 기(2022.08.01 - 2023.01.31)	한서회계법인	적정
제 9 기(2023.02.01 - 2023.07.31)	한서회계법인	적정

가. 요약재무정보

(단위 : 원)

요약재무정보			
항 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기
	2023.07.31	2023.01.31	2022.07.31
운용자산	174,574,111,086	166,499,355,044	164,569,189,162
유가증권	173,863,722,483	165,407,429,010	161,764,661,746
현금 및 예치금	710,388,603	1,091,926,034	2,804,527,416
기타자산	15,145,757,909	15,429,953,149	14,038,680,457
자산총계	189,719,868,995	181,929,308,193	178,607,869,619
기타부채	30,139,294,715	20,809,708,560	23,040,555,410
부채총계	30,139,294,715	20,809,708,560	23,040,555,410
원본	186,539,436,000	186,903,117,000	186,903,101,000
이익조정금	-26,958,861,720	-25,783,517,367	-31,335,786,791
자본총계	159,580,574,280	161,119,599,633	155,567,314,209

운용수익	8,467,933,845	4,225,672,279	454,773,525
이자수익	10,722,053	7,118,618	3,895,443
배당수익	0	0	1,685,361,750
매매/평가차익 (손)	8,457,211,792	4,218,547,551	-1,234,483,668
기타수익	0	6,110	0
운용비용	359,723,397	353,604,572	297,056,287
기타비용	359,723,397	353,604,572	297,056,287
당기순이익	8,108,210,448	3,872,067,707	157,717,238
매매회전율	0	0	0

(주 1) 매매회전율이란 주식매매의 빈번한 정도를 나타내는 지표로서 해당 운용기간동안 매도한 주식가액을 같은 기간동안 평균적으로 보유한 주식가액으로 나누어 산출합니다. 예를들어 1 회계연도 동안의 평균적인 주식투자 규모가 100 억원이고, 주식 매도금액 또한 100 억원인 경우 매매회전율은 100%입니다.

(주 2) 위 재무제표는 운용 펀드를 대상으로 제작되었습니다. 다만, 재무상태표의 부채 및 자본항목과 손익계산서의 비용항목은 각 개별 종류 수익증권의 해당 항목 값을 합산한 금액입니다.

(주 3) 기타수익에 포함되는 증권대여에 따른 수수료 수익(3 기 0 백만원, 2 기 0 백만원, 1 기 0 백만원 발생)

(주 4) 기타비용에 포함되는 증권차입에 따른 수수료 비용(3 기 0 백만원, 2 기 0 백만원, 1 기 0 백만원 발생)

1) 주식의 매매회전율

(단위 : 백만원, 주)

매매회전율						
주식 매수		주식 매도		당해연도 보유 주식 의 평균가액(B)	매매회전율 (A/B)	동종 유형 평균 매매회전율
수량	금액	수량	금액(A)			
0	0	0	0	0	0	3.51

주 1) 동종유형은 상장지수집합투자기구 및 일반 공모집합투자기구로 구분하여 법 제 229 조에 따른 5 가지 종류의 유형(단기금융집합투자기구 제외)을 의미합니다.

2) 운용과정에서 발생하는 거래비용

(단위 : 백만원)

구분	당기			전기		
	거래 금액(A)	거래비용		거래 금액(A)	거래비용	
		금액(B)	거래비용 비율(B/A)		금액(B)	거래비용 비율(B/A)
주식	0	0	0	0	0	0
주식 이외의 증권(채권 등)	0	0	0	0	0	0
부동산	0	0	0	0	0	0
장내파생상품	0	0	0	0	0	0
장외파생상품	0	0	0	0	0	0
기타	0	0	0	0	0	0
합 계	0	0	0	0	0	0

주 1) 주식 중개수수료 등 운용과정에서 발생하는 비용을 기재하되, 장외 채권거래와 같이 별도 수수료 미발생 등의 사유로 거래비용의 객관적인 산출이 어렵거나 부동산 등과 같이 취득원가에 포함되는 항목(수익적 지출 등 비용으로 산정되는 항목은 기재)은 작성을 생략합니다.

나. 재무상태표

(단위 : 원)

재무상태표			
항 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기
	2023.07.31	2023.01.31	2022.07.31
운용자산	174,574,111,086	166,499,355,044	164,569,189,162
현금및예치금	710,388,603	1,091,926,034	2,804,527,416
현금및현금성자산	710,342,809	1,091,920,119	2,804,527,416
기타예금	45,794	5,915	0
유가증권	173,863,722,483	165,407,429,010	161,764,661,746
지분증권	173,863,722,483	165,407,429,010	161,764,661,746
기타자산	15,145,757,909	15,429,953,149	14,038,680,457
미수이자	1,811,228	1,642,866	1,511,080

선급비용	142,967,337	427,330,939	716,407,750
기타미수입금	15,000,979,344	15,000,979,344	13,320,761,627
자 산 총 계	189,719,868,995	181,929,308,193	178,607,869,619
기타부채	30,139,294,715	20,809,708,560	23,040,555,410
매수유가증권미지급금	30,134,599,265	20,804,991,860	20,800,413,044
수수료미지급금	4,695,450	4,716,700	4,695,450
기타미지급금	0	0	2,235,446,916
부 채 총 계	30,139,294,715	20,809,708,560	23,040,555,410
원 본	186,539,436,000	186,903,117,000	186,903,101,000
이익잉여금	-26,958,861,720	-25,783,517,367	-31,335,786,791
자 본 총 계	159,580,574,280	161,119,599,633	155,567,314,209
부채 및 자본 총계	189,719,868,995	181,929,308,193	178,607,869,619

다. 손익계산서

(단위 : 원)

손익계산서			
항 목	제 9 기	제 8 기	제 7 기
	2023.02.01 - 2023.07.31	2022.08.01 - 2023.01.31	2022.02.01 - 2022.07.31
운 용 수 익(또는 운 용 손 실)	8,467,933,845	4,225,672,279	454,773,525
투자수익	10,722,053	7,118,618	1,689,257,193
이자수익	10,722,053	7,118,618	3,895,443
배당금수익	0	0	1,685,361,750
매매차익과 평가차익	8,457,669,669	4,227,708,871	603,917,035

지분증권매매차익	0	3,112,843,772	0
외환거래매매차익	8,457,669,669	1,114,865,099	603,917,035
매매차손과 평가차손	457,877	9,161,320	1,838,400,703
외환거래매매차손	457,877	9,161,320	1,838,400,703
기타운용수익	0	6,110	0
운 용 비 용	359,723,397	353,604,572	297,056,287
임대자산관련비용	66,689,916	0	0
기타운용비용	293,033,481	353,604,572	297,056,287
당기순이익(또는 당기순손실)	8,108,210,448	3,872,067,707	157,717,238

2. 연도별 설정 및 환매 현황

가. 이지스글로벌부동산투자신탁 229 호(파생형) (Class A)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수 (출자지 분수)	금액	좌수 (출자지 분수)	금액	좌수 (출자지 분수)	금액	좌수 (출자지 분수)	금액
2022/02/01~2022/07/31	175	144,568	0	0	0	0	175	147,320
2022/08/01~2023/01/31	175	145,526	0	0	0	0	175	150,418
2023/02/01~2023/07/31	175	150,418	0	0	0	0	175	148,975

(주 1) 이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다. 기간말 잔고 금액은 결산후 기준으로 작성되었습니다.

나. 이지스글로벌부동산투자신탁 229 호(파생형) (Class C-I)

(단위 : 백만좌, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고	
			설정(발행)		환매			
	좌수 (출자지 분수)	금액	좌수 (출자지 분수)	금액	좌수 (출자지 분수)	금액	좌수 (출자지 분수)	금액
2022/02/01~2022/07/31	12	9,975	0	0	0	0	12	10,174
2022/08/01~2023/01/31	12	10,041	0	0	0	0	12	10,388
2023/02/01~2023/07/31	12	10,388	0	0	0	0	12	10,297

(주 1) 이익분배에 의한 재투자분을 포함하였습니다. 기간말 잔고 금액은 결산후 기준으로 작성되었습니다.

3. 집합투자기구의 운용실적

투자실적 추이는 투자자의 투자판단에 도움을 드리고자 작성된 것으로 연평균 수익률은 해당 기간 동안의 평균 수익률을, 연도별 수익률은 기간별 수익률 변동성을 나타낸 것입니다. 따라서, 이 수익률은 투자신탁의 기간에 따른 운용 실적으로 투자자의 투자시기에 따라 수익률이 달라질 수 있으며, 과거의 투자실적이 미래의 투자실적을 보장하지 않습니다. 연평균 수익률 및 연도별 수익률에 관한 정보는 신고서 또는 투자설명서의 작성기준일로 산정한 수익률로서 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.

가. 연평균 수익률(세전 기준)

(단위 : %)

종류	최초설정 일	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년	설정일 이후
		2022-09-16~ 2023-09-15	2021-09-16~ 2023-09-15	2020-09-16~ 2023-09-15	-	2018-10-31~ 2023-09-15
이지스클 로벌부동 산투자신탁 229 호 (파생형) (Class A)	2018-10-31	-38.14	-19.25	-17.78	-	-9.33
수익률변동성(%)		38.51	27.47	24.35	-	19.34
이지스클 로벌부동	2018-10-31	-38.03	-19.08	-17.59	-	-9.11

산투자신 탁 229 호 (파생형) (Class C-I)						
수익률변동성(%)	38.51	27.47	24.35	-	19.34	

주 1) 연평균 수익률은 해당 기간동안의 누적수익률을 기하평균방식으로 계산한 것으로 해당기간 동안의 평균 수익률을 나타내는 수치입니다.

주 2) 본 수익률은 과세전 기준이며, 작성기준일로 산정한 수익률로 실제 투자시점의 수익률은 크게 다를 수 있으므로 별도로 확인하셔야 합니다.

나. 연도별 수익률 추이(세전 기준)

(단위 : %)

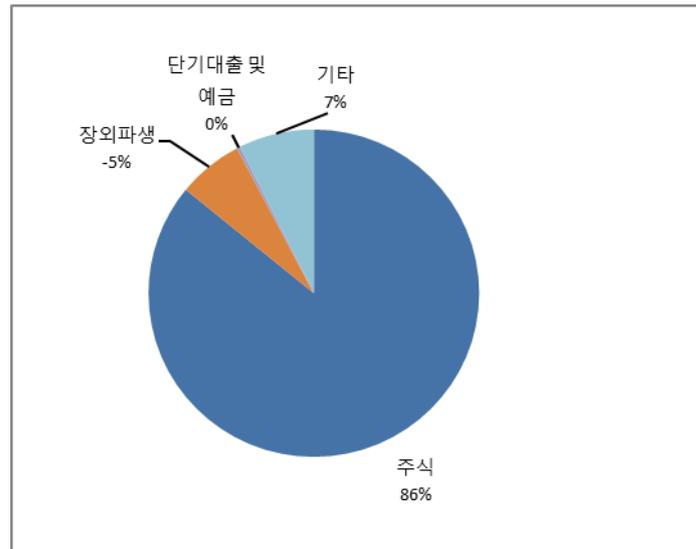
종류	최초설정 일	최근 1 년차	최근 2 년차	최근 3 년차	최근 4 년차	최근 5 년차
		2022-09-16~ 2023-09-15	2021-09-16~ 2022-09-15	2020-09-16~ 2021-09-15	2019-09-16~ 2020-09-15	-
이지스글로벌 부동산투 자신탁 229 호(파생형)	2018-10-31	-37.77	5.93	-14.15	8.29	-
이지스글로벌 부동산투 자신탁 229 호(파생형) (Class A)	2018-10-31	-38.03	5.40	-14.72	7.61	-
이지스글로벌 부동산투 자신탁 229 호(파생형) (Class C-I)	2018-10-31	-37.92	5.63	-14.47	7.91	-

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(2023.06.30 기준 / 단위 : 백만원, %)

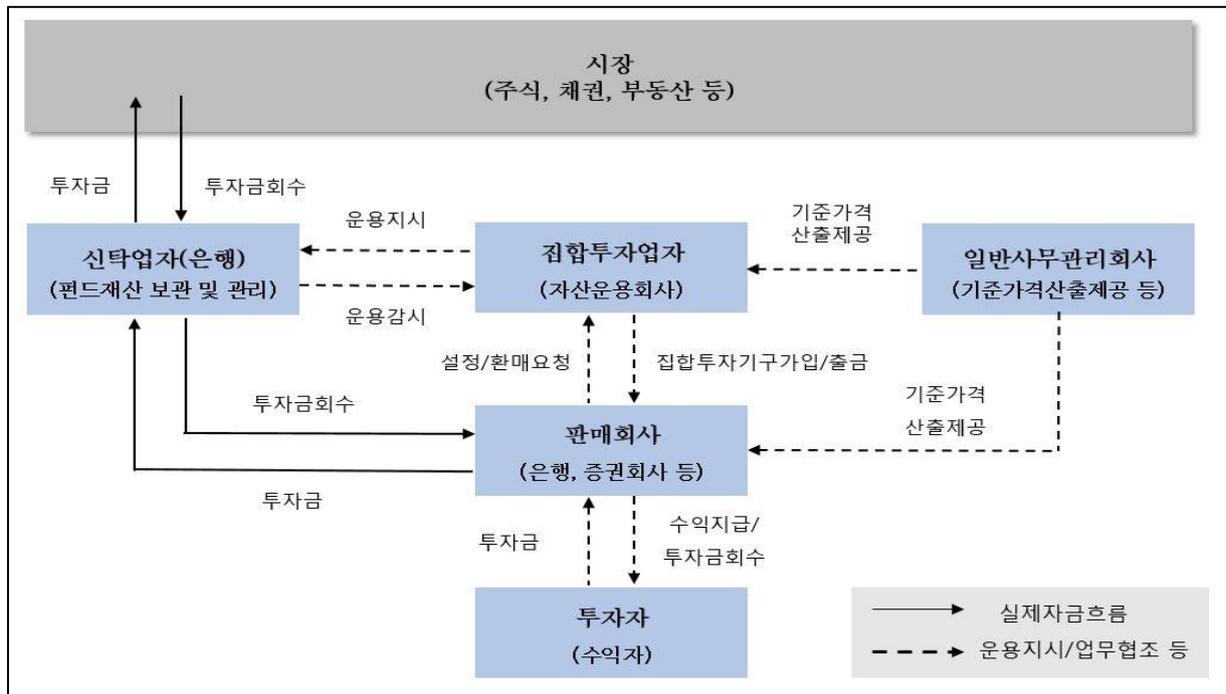
통 화 별 구 분	증권				파생상품		부동 산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총 액
	주식	채권	어음	집합투 자증권	장내	장외		실물 자산	기타			
유 럽 연 합	177,270	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177,270
	(100.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(98.49)
	0	0	0	0	0	-13,194	0	0	0	719	15,193	2,717

대한민국	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	- (485.62)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(26.46)	(559.16)	(1.51)
자산합계	177,270	0	0	0	0	-13,194	0	0	0	719	15,193	179,987
	(98.49)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(-7.33)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.40)	(8.44)	(100.00)



제4부. 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

투자자가 수익증권을 판매하는 판매회사(은행, 증권회사 등)에 수익증권의 취득을 위한 금전 등을 납입하는 경우, 판매회사는 집합투자업자에 투자신탁의 설정을 위해 집합투자업자에게 통보하고 투자신탁의 신탁업자에게 금전 등을 납입합니다. 집합투자업자는 판매회사에 수익증권을 발행하고 신탁업자가 보관/관리하고 있는 투자신탁재산을 부동산, 증권 등에 투자하도록 운용지시합니다. 투자자(수익자)는 집합투자업자가 운용한 운용결과에 대해 수익증권의 좌수에 따라 균등한 권리를 가지게 됩니다.



1. 집합투자업자에 관한 사항

가. 회사 개요

회사명	이지스자산운용 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 여의공원로 115(여의도동, 세우빌딩) 14 층 (연락처: 1544-7373, www.igisam.com)
회사 연혁	- 2010.03: 회사설립(舊 피에스자산운용 주식회사) - 2012.05: 이지스자산운용 주식회사로 사명변경
자본금	8,469,266,500 원

회사명	이지스자산운용 주식회사
주요주주 현황 (2023.03.31 기준)	손화자(12.40%), 지에프인베스트먼트(주)(9.90%), 가이아 제 1 호(9.19%), (주)우미글로벌(9.08%), (주)금성백조주택(8.59%), 현대차증권(주)(6.59%), (주)한국토지신탁(5.31%), (주)태영건설(5.17%)

나. 주요 업무

(1) 주요업무

- ① 투자신탁의 설정·해지업무
- ② 투자신탁재산의 운용·운용지시업무

(2) 의무

- ① 선관의무: 집합투자업자는 주주에 대하여 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁 재산을 운용하여야 합니다.
- ② 충실의무: 집합투자업자는 주주의 이익을 보호하기 위하여 해당 업무를 충실하게 수행하여야 합니다.

(3) 책임

- ① 집합투자업자가 법령·정관·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 주주에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.
- ② 투자신탁의 회계감사인이 주주에 대하여 손해를 배상할 책임이 있는 경우로서 해당 투자신탁 재산을 운용하는 집합투자업자의 이사·감사(감사위원회가 설치된 경우에는 감사위원회의 위원을 말한다)에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 회계감사인과 집합투자업자의 이사·감사는 연대하여 손해를 배상할 책임을 집니다.
- ③ 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

(4) 연대책임

집합투자업자·판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제 258 조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다)는 법에 따라 주주에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 집니다.

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

(1) 연결재무상태표

(단위: 원)

과 목	제14(당)기말	제13(전)기말
기 간	2022.12.31.	2021.12.31.
I. 현금및예치금	79,477,533,507	43,784,708,674
II. 당기법인세자산	183,267,921	81,078,079
III. 당기손익_공정가치측정금융자산	407,149,102,129	228,532,111,142
IV. 기타포괄손익_공정가치측정금융자산	1,743,547,390	4,634,012,100
V. 관계기업투자	93,579,243,137	66,389,679,717
VI. 상각후원가측정 금융자산	3,000,000,000	-
VII. 대출채권	54,909,383,949	17,009,739,007
VIII. 유형자산	10,390,124,427	5,464,607,809
IX. 사용권자산	14,508,947,760	11,805,910,866
X. 투자부동산	5,715,327,701	5,750,641,637
XI. 무형자산	3,000,281,435	2,588,287,874
XII. 이연법인세자산	302,022,185	2,170,070,720
XIII. 기타자산	130,410,935,154	153,138,320,902
자 산 총 계	804,369,716,695	541,349,168,527
I. 차입부채	279,623,471,000	134,787,003,411
II. 당기법인세부채	15,326,484,415	20,486,358,243
III. 총당부채	1,717,698,979	1,273,000,000
IV. 기타금융부채	61,291,233,118	60,509,854,664
V. 확정급여부채	-	71,803,611
VI. 이연법인세부채	16,187,563,429	19,759,753
VII. 기타부채	18,617,736,662	17,867,663,492
부 채 총 계	392,764,187,603	235,015,443,174
지배기업의 소유주지분	411,025,046,298	305,857,806,725
I. 자본금	8,469,266,500	8,469,266,500
II. 기타불입자본	122,639,639,751	122,131,637,598
III. 기타자본구성요소	-2,731,574,810	-319,342,824
IV. 이익잉여금	282,647,714,857	175,576,245,451
비지배지분	580,482,794	475,918,628
자 본 총 계	411,605,529,092	306,333,725,353

부채와 자본총계	804,369,716,695	541,349,168,527
----------	-----------------	-----------------

(2) 연결포괄손익계산서

(단위: 원)

과 목 기 간	제14(당)기말	제13(전)기말
	2022.01.01. ~ 2022.12.31.	2021.01.01. ~ 2021.12.31.
I. 영업수익	369,288,228,515	254,982,110,531
II. 영업비용	196,520,553,546	141,406,177,920
III. 영업이익	172,767,674,969	113,575,932,611
IV. 영업외수익	16,778,413,237	4,786,846,886
V. 영업외비용	22,622,993,915	3,174,797,314
VI. 법인세비용차감전순이익	166,923,094,291	115,187,982,183
VII. 법인세비용	42,479,021,467	28,470,890,548
VIII. 당기순이익	124,444,072,824	86,717,091,635
IX. 기타포괄손익	-2,369,659,200	-178,493,541
X. 총포괄이익	122,074,413,624	86,538,598,094
XI. 주당이익	7,354	5,120

라. 운용자산 규모

(2023년 9월 15일 기준 / 단위 : 억원)

구분	증권			부동산	특별자산	파생형	혼합자산	총계
	혼합주식	혼합채권	재간접					
수탁고	246	882	3,518	215,191	9,689	6,017	3,663	239,205

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 수탁회사

해당사항 없습니다.

나. 기타 업무의 수탁회사

해당사항 없습니다.

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 신탁회사

회사명	주식회사 농협은행
주소 및 연락처	서울특별시 중구 통일로 120 (연락처: 02-2080-5114, www.nhbank.com)

(1) 주요업무

- 집합투자재산의 보관 및 관리
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시에 따른 집합투자증권의 환매대금 및 이익금의 지급
- 집합투자업자의 집합투자재산 운용지시 등에 대한 감시
- 집합투자재산에서 발생하는 이자·배당·수익금·임대료 등의 수령
- 투자증권의 상환금의 수입
- 여유자금 운용이자의 수입
- 금융위원회가 인정하여 고시하는 업무

(2) 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자의 의무와 책임

1) 의무

- 신탁업자는 선량한 관리자의 주의로써 투자신탁재산을 보관·관리하여야 하며, 투자자의 이익을 보호하여야 합니다.
- 신탁업자는 그 신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 운용지시 또는 운용행위가 법령, 신탁계약 또는 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함) 등을 위반하였는지 여부에 대하여 확인하고 위반사항이 있는 경우에는 그 집합투자업자에 대하여 그 운용지시 또는 운용행위의 철회·변경 또는 시정을 요구하여야 합니다.
- 신탁업자는 집합투자업자가 위의 내용에 따른 요구를 제 3 영업일 이내에 이행하지 아니하는 경우에는 그 사실을 금융위원회에 보고하여야 하며 법시행령 제 269 조 제 2 항이 정하는 사항을 공시하여야 합니다.
- 집합투자업자는 위의 내용에 따른 요구에 대하여 금융위원회에 이의를 신청할 수 있으며 이 경우 관련 당사자는 금융위원회의 결정을 따라야 합니다.
- 신탁업자의 확인사항은 다음과 같습니다.
투자설명서가 법령 및 집합투자규약에 부합하는지 여부 / 자산운용보고서의 작성이 적정한지 여부

부 / 위험관리방법의 작성이 적정한지 여부 / 집합투자재산의 평가가 공정한지 여부 / 기준가격 산정이 적정한지 여부 / 시정요구 등에 대한 집합투자업자의 이행명세 / 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법 시행령 제 269 조 제 4 항에서 으로 정하는 사항

2) 책임

집합투자업자, 신탁업자는 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

3) 연대책임

집합투자업자와 신탁업자는 판매회사·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제 258 조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제 263 조에 따른 채권평가회사를 말한다)와 함께 법에 따라 수익자에 대하여 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우 연대하여 손해배상책임을 집니다.

나. 일반사무관리회사

회사명	미래에셋펀드서비스 주식회사
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 국제금융로 56, 14 층(여의도동, 미래에셋대우빌딩) (연락처: 02-769-7800, fs.miraeasset.com)

(1) 주요업무

- 1) 기준가격 계산에 관한 업무
- 2) 투자신탁의 결산 및 분배금 지급과 관련한 정보의 작성 및 제공 업무
- 3) 투자신탁보수 및 운용비용 등의 산정 업무
- 4) 기타 위의 업무에 부수되는 업무

(2) 의무

기준가격 계산의 오류 및 집합투자업자와 맺은 계약의 불이행 등으로 인해 집합투자자에게 손실을 초래하는 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

다. 집합투자기구평가회사

해당사항 없습니다.

라. 채권평가회사

(1) 회사 개요

회사명	KIS 채권평가(주)	NICE 피앤아이(주)	한국자산평가(주)
주소 및 연락처	서울특별시 영등포구 국제금융로 6 길 38 (02-3215-1400, www.bond.co.kr)	서울특별시 영등포구 국회대로 70 길 19 (02-398-3900, www.nicepni.com)	서울특별시 종로구 율 곡로 88 (02-2251-1300, www.koreaap.com)

(2) 주요 업무

투자신탁 재산에 속하는 채권 등 자산의 가격을 평가하고 이를 투자신탁에 제공하는 업무를 합니다.

제5부.기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회 등

(1) 투자자총회의 구성

- 이 투자신탁에는 전체 수익자로 구성되는 수익자총회를 두며, 수익자 총회는 법령(또는 신탁계약)에서 정한 사항에 대하여만 결의할 수 있습니다.
- 종류형투자신탁인 경우에는 수익자총회의 결의를 요하는 경우로서 특정 종류의 수익증권 수익자에 대하여만 이해관계가 있는 때에는 그 종류의 수익자로 구성되는 수익자총회를 개최할 수 있습니다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

1) 투자자총회의 소집

- 수익자총회는 투자신탁을 설정한 집합투자업자가 소집합니다. 이 경우 수익자총회는 집합투자업자의 본점소재지 또는 이에 인접한 지역에서 소집하여야 합니다.
- 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자가 수익자총회의 목적과 소집의 이유를 기재한 서면을 제출하여 수익자총회의 소집을 그 집합투자업자에 요청하는 경우 1 개월 이내에 수익자총회를 소집하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자가 정당한 사유 없이 수익자총회를 소집하기 위한 절차를 거치지 아니하는 경우에는 그 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자는 금융위원회의 승인을 받아 수익자총회를 개최할 수 있습니다.
- 집합투자업자(법 제 190 조 제 3 항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)는 수익자총회의 소집통지를 한국예탁결제원에 위탁하여야 합니다.
- 수익자총회의 서면통지는 예탁결제원에 위탁하여야 하며, 예탁결제원은 수익자총회의 소집을 통지하거나 수익자의 청구가 있을 때에는 의결권 행사를 위한 서면을 보내야 합니다.
- 집합투자업자가 수익자총회를 소집할 경우에는 수익자총회일을 정하여 2주간 전에 각 수익자에 대하여 회의의 목적사항을 기재한 통지서를 서면 또는 전자문서로 발송하여야 합니다.

2) 의결권 행사방법

- 수익자총회는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권 총 좌수의 4 분의 1 이상의 수로 결의합니다. 다만, 법에서 정한 수익자총회의 결의사항 외에 신탁계약으로 정한 수익자총회의 결의사항에 대하여는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총 좌수의 5 분의 1 이상의 수로 결의할 수 있습니다.
- 수익자는 수익자총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있습니다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 수익자총회에 출석한 수익자가 소유한 수익증권의 총 좌수의 결의내용에 영향을 미치지 아니하도록 의결권을 행사(이하 "간주의결권행사"라 한다)한

것으로 봅니다.

1. 수익자에게 법시행령 제 221 조 제 6 항으로 정하는 방법에 따라 의결권 행사에 관한 통지가 있었으나 의결권이 행사되지 아니하였을 것
2. 간주의결권행사의 방법이 신탁계약서에 기재되어 있을 것
3. 수익자총회에서 의결권을 행사한 수익증권의 총 좌수가 발행된 수익증권의 총 좌수의 10 분의 1 이상일 것
4. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 법시행령 제 221 조 제 7 항으로 정하는 방법 및 절차를 따를 것
 - 서면에 의하여 의결권을 행사하려는 수익자는 서면에 의결권 행사의 내용을 기재하여 수익자총회일 전날까지 집합투자업자(법 제 190 조 제 3 항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총 좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다)에 제출하여야 합니다.
 - 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 수익자총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 합산합니다.
 - 집합투자업자는 수익자로부터 제출된 의결권행사를 위한 서면과 의결권행사에 참고할 수 있는 자료를 수익자총회일로부터 6 개월간 본점에 비치하여야 하며, 수익자는 집합투자업자의 영업시간 중에 언제든지 서면 및 자료의 열람과 복사를 청구할 수 있습니다.
 - 수익자총회의 의장은 수익자 중에서 총회에서 선출합니다.

3) 연기수익자총회

- 집합투자업자(위 '수익자총회의 소집' 내용에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100 분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함)는 '의결권 행사방법'에 따른 수익자총회의 결의가 이루어지지 아니한 경우 그 날부터 2 주 이내에 연기된 수익자총회(이하 "연기수익자총회"라 한다.)를 소집하여야 합니다.
- 연기수익자총회의 결의는 '의결권 행사방법'을 준용하며, 이 경우 "발행된 수익증권 총좌수의 4 분의 1 이상"은 "발행된 수익증권 총좌수의 8 분의 1 이상"으로 보고, "수익증권 총좌수의 5 분의 1 이상"은 "수익증권의 총좌수의 10 분의 1 이상" 으로 봅니다.

(3) 투자자총회 결의사항

- 집합투자업자는 신탁계약 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 수익자총회의 결의를 거쳐야 합니다.
 1. 집합투자업자·신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
 2. 신탁계약기간의 변경(투자신탁을 설정할 당시에 그 기간변경이 신탁계약서에 명시되어 있는 경우는 제외한다)
 3. 투자신탁의 종류(법 제 229 조의 구분에 따른 종류를 말한다)의 변경. 다만, 투자신탁을 설정 할 때부터 다른 종류의 투자신탁으로 전환하는 것이 예정되어 있고, 그 내용이 신탁계약서에 표시되어 있는 경우에는 제외한다.
 4. 주된 투자대상자산의 변경

4 의 2. 투자대상자산에 대한 투자한도의 변경(법시행령 제 80 조 제 1 항 제 3 호의 2 각 목 외의 부분에 따른 투자행위로 인한 경우만 해당한다)

5. 집합투자업자의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 합병·분할·분할합병

나. 법 제 420 조 제 3 항 제 1 호 및 제 2 호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우

다. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제 10 조 제 1 항 제 6 호부터 제 8 호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우

6. 신탁업자의 변경, 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외된다.

가. 합병·분할·분할합병

나. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우

다. 법 제184조 제4항, 법 제246조 제1항 등 관련 관련법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁계약의 일부가 이전되는 경우

라. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우

마. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우

바. 법시행령 제245조 제5항에 따라 둘 이상의 집합투자기구의 자산을 다른 모집합투자기구로 이전함에 따라 그 집합투자기구의 신탁업자가 변경되는 경우

7. 그 밖에 수익자의 이익과 관련된 중요한 사항으로서 법시행령 제 217 조에서 정하는 사항

(4) 반대매수청구권

- 투자신탁의 수익자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 집합투자업자에게 수익증권의 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 수익증권의 매수를 청구할 수 있습니다.

1. 법 제 188 조 제 2 항 각 호 외의 부분 후단에 따른 신탁계약의 변경 또는 법 제 193 조 제 2 항에 따른 투자신탁의 합병에 대한 수익자총회의 결의에 반대(수익자총회 전에 해당 집합투자업자에게 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 경우로 한정한다)하는 수익자가 그 수익자총회의 결의일로부터 20 일 이내에 수익증권의 매수를 청구하는 경우

2. 법 제 193 조 제 2 항 각 호 외의 부분 단서에 따른 투자신탁의 합병에 반대하는 수익자가 법시행령 제 222 조 제 1 항에 따라 수익증권의 매수를 청구하는 경우

- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우 해당 수익자에게 수익증권의 매수에 따른 수수료, 그 밖의 비용을 부담시켜서는 아니 됩니다.

- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구가 있는 경우에는 매수청구기간이 만료된 날부터 15 일 이내에 그 투자신탁재산으로 법 시행령 제 222 조에 따라 ,그 수익증권을 매수하여야 합니다. 다만, 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 법 제 193 조 제 2 항, 제 201 조 제 4 항, 제 191 조 제 3 항 단서에 따라 금융위원회의 승인을 받아 수익증권의 매수를 연기할 수 있고 이 경우 법에 따른 환매연기의 효과, 절차 등에 준합니다.

- 집합투자업자는 반대수익자의 수익증권매수청구에 따라 수익증권을 매수한 경우에는 지체 없이 그 수익증권을 소각하여야 합니다.

나. 잔여재산분배

- 금융위원회의 승인을 받아 투자신탁을 해지하는 경우, 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료, 수익자총회의 투자신탁 해지 결의, 투자신탁의 등록 취소 등의 사유로 투자신탁을 해지하는 경우 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 신탁계약이 정하는 바에 따라 투자신탁 재산에 속하는 자산을 해당 수익자에게 지급할 수 있습니다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

- 수익자는 집합투자업자(해당 수익증권을 판매한 판매회사를 포함한다)에게 영업시간 중에 이유를 기재한 서면으로 그 수익자에 관련된 투자신탁재산에 관한 장부·서류의 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있습니다. 이 경우 집합투자업자는 법시행령 제 95 조 제 1 항에서 정하는 정당한 사유가 없는 한 이를 거절하여서는 아니 됩니다.

- 수익자가 열람이나 등본 또는 초본의 교부를 청구할 수 있는 장부·서류는 다음 각 호와 같습니다.

1. 투자신탁재산 명세서
2. 수익증권 기준가격대장
3. 재무제표 및 그 부속명세서
4. 투자신탁재산 운용내역서

- 집합투자업자는 신탁계약서를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

라. 손해배상책임

- 금융투자업자는 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다. 다만, 배상의 책임을 질 금융투자업자가 상당한 주의를 하였음을 증명하거나 수익자가 금융투자상품의 매매, 그 밖의 거래를 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 아니합니다.

- 금융투자업자가 손해배상책임을 지는 경우로서 관련되는 임원에게도 귀책사유가 있는 경우에는 그 금융투자업자와 관련되는 임원이 연대하여 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

- 증권신고서(정정신고서 및 첨부서류를 포함한다)와 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함한다) 중 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은 경우에는 다음 각 호의 자는 그 손해에 관하여 배상의 책임을 집니다. 다만, 배상의 책임을 질 자가 상당한 주의를 하였음에도 불구하고 이를 알 수 없었음을 증명하거나 그 증권의 취득자가 취득의 청약을 할 때에 그 사실을 안 경우에는 배상의 책임을 지지 아니합니다.

1. 그 증권신고서의 신고인과 신고 당시의 발행인의 이사(이사가 없는 경우 이에 준하는 자를 말하며, 법인의 설립 전에 신고된 경우에는 그 발기인을 말한다)
2. 상법 제 401 조의 2 제 1 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 그 증권신고서의 작성을 지시하거나 집행한 자

3. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류가 진실 또는 정확하다고 증명하여 서명한 공인회계사·감정인 또는 신용평가를 전문으로 하는 자 등(그 소속단체를 포함한다) 법시행령 제 135 조 제 1 항에서 정하는 자
4. 그 증권신고서의 기재사항 또는 그 첨부서류에 자기의 평가·분석·확인 의견이 기재되는 것에 대하여 동의하고 그 기재내용을 확인한 자
5. 그 증권의 인수인 또는 주선인(인수인 또는 주선인이 2 인 이상인 경우에는 발행인 또는 매출인으로부터 직접 증권의 인수를 의뢰 받아 인수조건 등을 정하는 인수인을 말한다)
6. 그 투자설명서를 작성하거나 교부한 자
7. 매출의 방법에 의한 경우 매출신고 당시의 매출인

마. 재판관할

- 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사가 신탁계약에 관하여 소송을 제기하는 때에는 소송을 제기하는 자의 본점소재지를 관할하는 법원에 제기합니다.
- 수익자가 소송을 제기하는 때에는 수익자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있습니다. 다만, 수익자가 외국환거래법 제 3 조 제 1 항 제 15 호의 규정에 의한 비거주자인 경우에는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

- 이 투자신탁의 신탁계약 등 추가정보를 원하시는 고객은 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 자료를 요구할 수 있습니다.
- 이 투자신탁의 기준가격 변동 등 운용실적에 관해서는 이 투자신탁의 집합투자업자 또는 판매회사에 요구할 수 있습니다.
- 이 투자신탁의 투자설명서 및 기준가격 변동 등은 한국금융투자협회에서 열람, 복사하거나, 한국금융투자협회 인터넷 홈페이지(www.kofia.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

가. 의무해지

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 투자신탁을 해지하여야 합니다. 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.
 1. 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료
 2. 수익자총회의 투자신탁 해지 결의
 3. 투자신탁의 피흡수합병
 4. 투자신탁의 등록 취소
 5. 수익자의 총수가 1 인이 되는 경우. 다만, 법 제 6 조 제 6 항에 따라 인정되거나 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 법시행령 제 224 조의 2 에서 정하는 경우는 제외한다.

나. 임의해지

- 집합투자업자는 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융위원회의 승인을 받지 아니하고 투자신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 합니다.

1. 수익자 전원이 동의한 경우
2. 수익증권 전부에 대한 환매의 청구를 받아 신탁계약을 해지하려는 경우

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

1) 영업보고서

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 매 분기의 영업보고서를 작성하여 매분기 종료 후 2 개월 이내에 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 합니다.

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 관한 영업보고서를 다음 각 호의 서류로 구분하여 작성하여야 합니다.

1. 투자신탁의 설정 현황
2. 투자신탁재산의 운용 현황과 수익증권의 기준가격표
3. 법 제 87 조 제 8 항 제 1 호·제 2 호에 따른 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유를 적은 서류
4. 투자신탁재산에 속하는 자산 중 주식의 매매회전율과 자산의 위탁매매에 따른 투자중개업자별 거래금액·수수료와 그 비중

2) 결산서류

- 집합투자업자는 투자신탁의 결산기마다 다음 각 호의 서류 및 부속명세서(이하 "결산서류"라 한다)를 작성하여야 합니다.

1. 재무상태표
2. 손익계산서
3. 자산운용보고서

- 집합투자업자는 투자신탁에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 그 사유가 발생한 날부터 2 개월 이내에 제 30 조 제 1 항의 서류(이하 "결산서류"라 한다)를 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 한다.

1. 투자신탁의 회계기간 종료
2. 투자신탁의 계약기간 종료
3. 투자신탁의 해지

(2) 자산운용보고서

- 집합투자업자는 자산운용보고서를 작성하여 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자의 확인을

받아 3개월마다 1회 이상 투자신탁의 수익자에게 교부하여야 합니다.

- 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산운용보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.

1. 수익자가 자산운용보고서의 수령을 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·팩스, 전자우편 또는 이와 비슷한 전자통신의 방법으로 표시한 경우
2. 집합투자업자가 단기금융집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우로서 매월 1회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
3. 집합투자업자가 환매금지형집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우(법 제 230 조 제 3항에 따라 그 수익증권이 상장된 경우만 해당한다)로서 3개월마다 1회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
4. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 이하인 경우로서 신탁계약에 자산운용보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우

- 집합투자업자는 자산운용보고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 합니다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 "기준일"이라 한다) 현재의 투자신탁의 자산·부채 및 수익증권의 기준가격
 - 가. 회계기간의 개시일부터 3개월이 종료되는 날
 - 나. 회계기간의 말일
 - 다. 계약기간의 종료일
 - 라. 해지일
 2. 직전의 기준일(직전의 기준일이 없는 경우에는 해당 투자신탁의 최초 설정일을 말한다) 부터 해당 기준일까지의 기간(이하 "해당 운용기간"이라 한다) 중 운용경과의 개요 및 해당 운용기간 중의 손익 사항
 3. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 자산의 종류별 평가액과 투자신탁재산 총액에 대한 각각의 비율
 4. 해당 운용기간 중 매매한 주식의 총수, 매매금액 및 매매회전율(해당 운용기간 중 매도한 주식 가액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율을 말한다)
 5. 기준일 현재 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 내용
 6. 투자신탁의 투자운용인력에 관한 사항. 다만, 회계기간 개시일로부터 3개월, 6개월, 9개월 이 종료되는 날을 기준일로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
 7. 투자신탁의 투자환경 및 운용계획
 8. 투자신탁의 업종별·국가별 투자내역
 9. 투자신탁의 결산 시 분배금 내역(결산 후 최초로 작성하는 자산운용보고서로 한정한다)
 10. 투자신탁의 투자대상 범위 상위 10개 종목
 11. 투자신탁의 구조. 다만, 회계기간 개시일로부터 3개월, 6개월, 9개월이 종료되는 날을 기준일로 하여 작성하는 자산운용보고서에는 기재하지 않을 수 있다.
 12. 투자신탁이 환위험을 회피할 목적으로 파생상품을 거래하는 경우 그 거래에 관한 사항
 13. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항
- 집합투자업자는 수익자에게 자산운용보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사

또는 한국예탁결제원을 통하여 기준일부터 2개월 이내에 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제 89 조 제 2 항 제 1 호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(3) 자산보관·관리보고서

- 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 투자신탁재산에 관하여 투자신탁의 회계기간 종료, 투자신탁의 계약기간 종료 또는 투자신탁의 해지 등 어느 하나의 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 다음 각 호의 사항이 기재된 자산보관·관리보고서를 작성하여 수익자에게 교부하여야 합니다.

1. 신탁계약의 주요 변경사항

2. 투자운용인력의 변경

3. 수익자총회의 결의내용

4. 법 제 247 조 제 5 항 각 호의 사항

5. 이해관계인과의 거래의 적격 여부를 확인한 경우에는 그 내용

6. 회계감사인의 선임, 교체 및 해임에 관한 사항

7. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

- 다만, 수익자가 수시로 변동되는 등 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 자산보관·관리보고서를 수익자에게 교부하지 아니할 수 있습니다.

1. 수익자가 자산보관·관리보고서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우

2. 신탁업자가 금융위원회가 정하여 고시하는 방법에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 집합투자기구의 자산보관·관리보고서를 공시하는 경우

가. 단기금융집합투자기구

나. 환매금지형집합투자기구(법 제 230 조 제 3 항에 따라 그 집합투자증권이 상장된 경우만 해당한다)

다. 상장지수집합투자기구

3. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 이하인 경우로서 신탁계약에서 자산보관·관리보고서를 교부하지 아니한다고 정하고 있는 경우

- 신탁업자는 수익자에게 자산보관·관리보고서를 교부하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사 또는 한국예탁결제원을 통하여 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 합니다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제 89 조 제 2 항 제 1 호 및 제 3 호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 합니다.

(4) 기타장부 및 서류

- 집합투자업자·신탁업자·판매회사 및 일반사무관리회사는 금융위원회가 정하는 바에 따라 그 업무에 관한 장부 및 서류를 작성하여 본점 및 지점에 비치하거나 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하여야 합니다.

- 한국금융투자협회는 법시행령 제 94 조 제 2 항에서 정하는 방법에 따라 각 집합투자재산의 순자

산가치의 변동명세가 포함된 운용실적을 비교하여 그 결과를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 합니다.

나. 수시공시

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

- 집합투자업자는 신탁계약을 변경한 경우에는 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 하며, 수익자총회의 결의를 거쳐 신탁계약을 변경한 경우에는 공시 외에 이를 수익자에게 통지하여야 합니다.

- 이 투자신탁의 집합투자업자나 신탁업자가 수익자에 대하여 선관의무를 다하지 아니하거나 충실의무를 위반하는 경우, 수익자는 수익자총회의 결의를 통해 집합투자업자나 신탁업자의 변경을 청구할 수 있습니다. 다만, 정당한 이유 없이 집합투자업자나 신탁업자가 변경된 경우, 변경된 집합투자업자 또는 신탁업자는 그로 인한 손실의 보상 또는 손해의 배상을 청구할 수 있으며, 보상 또는 배상은 투자신탁재산을 한도로 합니다.

(2) 수시공시

- 부동산집합투자기구 또는 특별자산집합투자기구(부동산·특별자산투자재간접집합투자기구를 포함한다)인 경우 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 사항

1. 법시행령 제 242 조 제 2 항 각 호 외의 부분단서에 따른 시장성 없는 자산의 취득 또는 처분
2. 부동산집합투자기구 또는 특별자산집합투자기구의 집합투자증권의 취득 또는 처분. 다만, 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 추가로 취득하거나 일부를 처분하는 경우는 제외한다.
3. 지상권·지역권 등 부동산 관련 권리 및 사업수익권·시설관리운영권 등 특별자산 관련 중요한 권리의 발생·변경
4. 금전의 차입 또는 금전의 대여

- 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 이를 지체 없이 공시하여야 합니다.

1. 투자운용인력의 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 투자운용인력의 운용경력 (운용한 집합 투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률을 말한다)
2. 법시행령 제 93 조 제 2 항에서 정하는 부실자산이 발생한 경우 그 명세 및 상각률
3. 수익자총회의 결의내용
4. 투자설명서의 변경. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다
 - 가. 법 및 법시행령의 개정 또는 금융위원회의 명령에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 - 나. 신탁계약의 변경에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
 - 다. 투자설명서의 단순한 자구수정 등 경미한 사항을 변경하는 경우
 - 라. 투자운용인력의 변경이 있는 경우로서 법 제 123 조 제 3 항 제 2 호에 따라 투자설명서를 변경하는 경우
5. 집합투자업자의 합병, 분할, 분할합병 또는 영업의 양도·양수
6. 집합투자업자 또는 일반사무관리회사가 기준가격을 잘못 산정하여 이를 변경하는 경우에는 그

내용(법시행령 제 262 조 제 1 항 후단에 따라 공고·게시하는 경우에 한한다)

7. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법시행령 제 93 조 제 3 항에서 정하는 사항 - 수시공시는 다음 각 호의 방법으로 합니다.

1. 집합투자업자(www.igisam.com), 수익증권을 판매한 판매회사 및 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
2. 수익증권을 판매한 판매회사로 하여금 전자우편을 이용하여 수익자에게 알리는 방법
3. 집합투자업자, 수익증권을 판매한 판매회사의 본점과 지점, 그 밖의 영업소에 게시하는 방법

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

- 집합투자업자는 투자신탁재산에 속하는 법 제 9 조 제 15 항 제 3 호 가목에 따른 주권상장법인으로서 법 제 87 조 제 7 항에 따른 의결권공시대상법인이 발행한 주식(법 제 9 조 제 15 항 제 3 호 나목에 따른 주권상장법인의 경우에는 주식과 관련된 증권예탁증권을 포함한다)의 의결권 행사 내용 등을 다음 각 호의 구분에 따라 공시하여야 합니다.

1. 법 제 87 조 제 2 항 및 제 3 항에 따라 주요의결사항에 대하여 의결권을 행사하는 경우: 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
2. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하는 경우: 의결권의 구체적인 행사내용 및 그 사유
3. 의결권공시대상법인에 대하여 의결권을 행사하지 아니한 경우: 의결권을 행사하지 아니한 구체적인 사유

(4) 위험지표의 공시

- 이 투자신탁은 파생상품 매매에 따른 위험평가액(법 제 81 조 제 1 항 제 1 호 마목의 위험평가액을 말한다)이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자할 수 있는 투자신탁으로서 투자신탁재산을 파생상품에 운용하는 경우에 다음 각각의 위험에 관한 지표를 집합투자업자의 인터넷 홈페이지(www.igisam.com)에 공시하오니 이를 참조하시기 바랍니다.

위험에 관한 지표	산정 및 작성 방법	공시시기
계약금액	파생상품거래의 유형별로 나누어 매수, 매도 및 순포지션(매수-매도)으로 나누어 금융투자업규정 제 4-54 조 제 1 항 각 호의 방법으로 산정된 명목계약금액의 총액을 기재	파생상품 거래 후 그 다음날까지 공시
파생상품 매매에 따른 만기시점의 손익구조	당해 파생상품의 기초자산의 가격변동에 따라 집합투자기구의 이익이 발생하는 구간과 손익이 없는 구간 및 손실이 발생하는 구간으로 구분하여 투자자가	파생상품 거래 후 그 다음날까지 공시

	이해하기 쉽도록 도표 등으로 나타내고 이를 서술식으로 요약하여 기재	
시장상황의 변동에 따른 집합투자재산의 손익구조의 변동(주 1)	시나리오법에 따라 산정	매일 공시
일정한 보유기간에 일정한 신뢰구간 범위에서 시장가격이 집합투자기구에 대하여 불리하게 변동될 경우에 파생상품 거래에서 발생할 수 있는 최대손실예상금액(VaR)(주 1) 그 밖의 투자자의 판단에 중요한 기준이 되는 지표로서 금융위원회가 정하여 고시하는 위험에 관한 지표	최대 손실예상금액(VaR)은 보유포지션의 시장가치*신뢰구간에 따른 표준 편차의 배수*포지션의 변동성(표준편차)* $\sqrt{\text{보유기간}}$ 으로 산정	매일 공시

(주 1) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 파생상품인 경우에는 적용하지 아니한다.

1. 위험에 관한 지표 산출을 위한 자료가 부족하여 지표의 산출이 불가능한 파생상품
2. 제 1 호 외의 사유로 지표의 산출이 불가능한 파생상품으로서 금융감독원장의 확인을 받은 파생상품

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역: 해당사항 없습니다.

나. 집합투자기 구간 거래에 관한 사항: 해당사항 없습니다.

다. 투자중개업자 선정 기준: 해당사항 없습니다.

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

투자주체	이지스자산운용(주)
투자목적	고유재산의 운용 효율을 도모하고 집합투자기구 운용에 대한 책임성을 제고하고자 함
투자시기	최초 설정일
투자금액	최소 2 억원
투자기간	집합투자기구 만기시점 까지
투자금 회수계획	없음

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

※ 증권신고서에 나오는 용어 중 별도 설명이 필요한 내용을 간략하게 기재한다.

용어	내용
집합투자업자	2인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 받아 재산적 가치가 있는 투자대상 자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 투자·운용하는 회사를 말합니다.
집합투자기구(=펀드)	2인 이상에게 투자권유를 하여 모은 금전 등을 투자자로부터 일상적인 운용지시를 받지 아니하면서 재산적 가치가 있는 투자대상자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 운용하고 그 결과를 투자자에게 배분하여 귀속시키는 것으로서, 투자신탁, 투자회사, 뮤추얼펀드, 투자기구 등으로 불리우나 "펀드"라는 용어로 가장 널리 불리웁니다.
신탁업자	집합투자자산을 보관·관리하는 회사를 말합니다.
한국금융투자협회 펀드코드	상장주식의 경우 회사명 또는 코드번호 6자리를 활용하여 수익자들이 쉽게 공시사항을 조회, 활용할 있는 것처럼 펀드 또한 한국금융투자협회가 부여하는 5자리의 고유코드가 존재하며, 펀드명뿐만 아니라 이러한 코드를 이용하여 펀드의 각종 정보에 대한 조회가 가능합니다.
폐쇄형(집합투자기구)	환매가 불가능한 펀드입니다.
추가형(집합투자기구)	기 설정된 펀드에 추가설정이 가능한 펀드입니다.
단위형(집합투자기구)	집합투자기구의 모집시기(판매기간)가 한정되어 있고 그 이후에는 가입할 수 없는 펀드입니다.
증권펀드	일반적으로 집합투자재산의 50% 이상을 증권(주식, 채권 등)에 투자하는 펀드를 말합니다.
주식형펀드	일반적으로 집합투자재산의 60% 이상을 주식에 투자하는 펀드를 말합니다.
채권형펀드	일반적으로 주식에 투자하지 않는 펀드로서 통상 집합투자재산의 60% 이상을 채권에 투자하는 펀드를 말합니다.
주식혼합/채권혼합형 펀드	일반적으로 주식과 채권에 모두 투자할 수 있는 펀드로서, 주식에 최대 50%이상 투자할 수 있는 펀드를 주식혼합형, 주식에 최대투자 가능비율이 50% 미만인 펀드를 채권혼합형이라고 말합니다.
상장지수펀드	특정지수의 변화에 연동하여 운용하는 것을 목표로 하는 펀드로서 거래소에 상장하여 거래하기 때문에 주식과 같은 방법으로 거래가 가능합니다.

용 어	내 용
부동산펀드	집합투자재산의 50%이상을 부동산(부동산과 관련된 증권 등 포함)에 투자하는 펀드입니다.
기준가격	펀드의 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매시 적용됩니다.
순자산	펀드의 투자원금 및 운용성과를 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다.
신탁보수	펀드의 운용 및 관리와 관련된 비용입니다. 다시 말해, 재산을 운용 및 관리 해준 대가로 고객이 지불하는 비용입니다. 이는 통상 연율로 표시되며, 신탁 보수에는 운용보수, 판매보수, 수탁보수 등이 있습니다. 보수율은 상품마다 다르게 책정되는 것이 일반적입니다.
판매수수료	투자자가 펀드 매입시, 판매회사에 일회적으로 지불하는 수수료입니다. 이는 상품에 대한 취득권유 및 설명, 투자설명서 제공 등에 수반되는 비용을 포함 하고 있습니다. 수수료 지불시점에 따라 선취판매수수료와 후취판매수수료로 구분합니다.
설정	집합투자규약에 의거, 신탁업자와 신탁계약을 체결한 후, 일정단위의 신탁금을 납입하는 것을 설정이라고 하며, 신규설정과 추가설정이 있습니다.
해지	투자신탁(펀드)의 존속기한이 종료되거나, 스팟펀드처럼 약속한 수익률에 도달할 경우 펀드의 자산을 모두 처분, 투자자들에게 원금과 손익을 나눠 주는 법적 절차를 말합니다.
환매	만기가 되기 전에 맡긴 돈을 되찾아 가는 것을 환매라고 합니다. 다만, 폐쇄형 상품의 경우 일정기한까지 중도해약을 금지하고 있습니다.
환매수수료	특정기간 이내에 펀드를 환매할 시 일정한 벌칙금 형식으로 투자자에게 일회적으로 부과하는 수수료입니다. 이는 펀드 운용의안정성과 펀드 환매시 소요되는 여러 비용을 감안하여 책정되며, 부과된 수수료는 다시 펀드재산에 편입됩니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 운용성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말합니다.